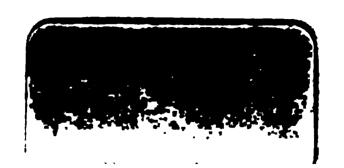




MONOGRAPHIES MUNICIPALES

LES LOGEMENTS

A BON MARCHÉ

VILLE DE PARIS

MONOGRAPHIES MUNICIPALES

LES LOGEMENTS
A BON MARCHÉ

RECUEIL ANNOTÉ

Des discussions, délibérations et rapports du Conseil municipal de Paris

PUBLIÉ SUIVANT DÉCISION DU CONSEIL

Par Lucien LAMBEAU,

Chef de bureau à la préfecture de la Seine, archiviste du Conseil municipal de Paris.

PARIS
IMPRIMERIE MUNICIPALE

1897

NOTICE HISTORIQUE

Nous présentons, dans ce *Recueil*, les discussions, propositions et rapports du Conseil municipal de Paris relatifs à la construction des habitations à bon marché (1).

« De toutes les questions qui ont été soumises à vos méditations, écrivait M. Amouroux dans son rapport de 1883 relatif à la construction des logements à bon marché, aucune n'a présenté le caractère d'urgence de celle qui nous occupe, aucune n'a présenté de si sérieuses difficultés pour la résoudre. »

C'est en 1880 qu'elle apparaît pour la première fois dans les discussions de l'assemblée parisienne élue ; M. Manier dépose, en effet, à la date du 7 octobre, un projet tendant à l'expropriation pour cause d'utilité publique de tous les immeubles renfermés dans l'enceinte de la ville de Paris. La Ville, devenue ainsi propriétaire, devait louer les logements suivant un tarif officiel.

M. Manier motivait sa proposition par l'accroissement annuel de la population venue du dehors, accroissement produisant dans le prix des loyers une surélévation naturelle et inévitable et constituant pour les propriétaires un véritable privilège.

Tel fut le point de départ.

Dès lors, les propositions se succèdent.

M. Ernest Hamel, en 1882, propose de vendre aux ouvriers des terrains communaux pour y élever des petites maisons.

---

(1) 1896. C. 1025. — *Impression d'une monographie sur les logements à bon marché* (M. Bellan, *rapporteur*).

M. Bellan, syndic, au nom du Bureau, propose de faire publier par l'Imprimerie municipale une monographie sur la question des logements à bon marché, établie par l'archiviste du Conseil sur le même type que le recueil déjà paru : *Conditions du travail dans les chantiers communaux*.

Ces conclusions sont adoptées.

(Cette délibération a été approuvée par arrêté de M. le préfet de la Seine, en date du 4 décembre 1896.)

« La propriété, dit-il, est un des plus puissants stimulants de l'activité humaine : que d'ouvriers, que de petits employés, avec la perspective et la possibilité d'y atteindre, travailleront d'un cœur plus joyeux et plus ardent! J'ajoute qu'elle est moralisatrice par excellence. Il est une foule de professions que la femme, la jeune fille peuvent exercer au milieu du foyer domestique, tout en vaquant aux soins du ménage. Que d'améliorations dans la vie de l'ouvrier et du petit employé, le jour où ils possèderont ce foyer à titre de propriétaires ! »

MM. Marius Poulet et Joffrin, toujours en 1882, proposent, le premier, d'inviter l'Administration à étudier les voies et moyens propres à encourager la construction de maisons destinées aux ouvriers sur les terrains communaux; et le second, comparant les ouvriers, les employés et les petits commerçants aux *fermiers de l'Irlande*, insiste pour qu'une solution soit donnée à la question du prix des logements.

Le 20 novembre de la même année, M. Yves Guyot dépose une proposition signée d'un grand nombre de ses collègues et tendant, dans le but d'obtenir la réduction du prix des loyers, à la désaffectation totale ou partielle des fortifications de Paris.

Cette proposition, adoptée en 1883, a donné lieu, depuis, à de nombreux débats soit au Conseil municipal de Paris, soit au Conseil général de la Seine. Néanmoins nous ne la suivrons pas dans ses développements et dans ses différentes phases. Elle a, en effet, dévié sensiblement de son point de départ. Le but, la diminution du prix des loyers, s'atténue et fait place à des considérations plus larges, plus étendues : grandes voies à créer, disparition des cloaques de la périphérie, hygiène à assurer aux quartiers excentriques, remaniement des besoins de l'octroi, etc., etc. Toutes choses fort intéressantes sans doute, mais qui ne rentrent pas dans le cadre de ce recueil.

Avec M. Amouroux, la question se précise dans le projet qu'il dépose le 20 novembre 1882; il s'agit de la construction d'un certain nombre de maisons contenant des logements à bon marché composés de deux pièces, une entrée et une cuisine avec eau sur la pierre à évier. Le prix moyen de ces logements serait de 222 francs par année.

Enfin, au début de l'année 1883, à propos de la vente des immeubles communaux, le Conseil ajourne l'aliénation de terrains appartenant à la Ville, entendant ainsi les réserver à la construction de logements à bon marché.

C'est le premier acte de l'assemblée communale en faveur de la solution de la question, pour l'étude de laquelle M. le préfet de la Seine Oustry annonce qu'il vient de nommer une commission.

Avant d'analyser les travaux de cette commission administrative, signalons un très documenté rapport de M. Villard, sur la proposition de M. Manier tendant à l'expropriation, au profit de la Ville, du sol compris dans son enceinte fortifiée.

« Le champ d'exploration, dit M. Villard, des conséquences de la proposition de M. Manier est très vaste ; si l'on veut en examiner quelques-unes au point de vue économique, on trouve que le projet, s'il était mis à exécution, pourrait amener des résultats singuliers, sans doute bien contraires au but que poursuit son auteur. Le plus immédiat serait l'élévation des loyers... » et M. Villard démontre la combinaison qu'emploiera vraisemblablement le propriétaire pour reconstituer à l'avance, par une augmentation de loyer, sa propriété appelée à être anéantie.

Ce rapport concluait à l'édification immédiate d'immeubles convenables et à bon marché pour 30,000 personnes, de façon à en permettre la mise à la disposition des travailleurs et de leur famille à raison de 10,000 personnes avant la fin de l'année 1884 et de 20,000 personnes avant la fin de l'année 1885.

Il ne vint jamais en discussion devant le Conseil.

La Commission administrative, dont nous parlons plus haut, fut nommée le 29 janvier 1883. Elle se composait, sous la présidence effective de M. le préfet de la Seine, de membres du Conseil municipal, d'ingénieurs, d'architectes, de membres de la Commission des logements insalubres, de propriétaires, etc. Elle tint un nombre important de séances, du commencement de février à la fin d'avril 1883, pendant lesquelles furent examinés, outre les projets de ses membres, un grand nombre de combinaisons émanant de particuliers.

C'est dans une de ses premières séances que M. Alphand, présentant un rapport sur l'ensemble de la question, disait : « qu'il était du devoir d'une administration républicaine de ne pas rester indifférente à une question d'un intérêt si direct pour la population ouvrière » ; où, aussi, M. l'ingénieur en chef Bartet proposait comme solution : que tout propriétaire qui construirait une maison dans laquelle la moitié au moins de la surface habitable se composera de petits logements d'un loyer variable entre 150 et 300 francs, avec les dispositions hygiéniques admises par l'Administration, aurait droit — pendant tout le temps où ces conditions seraient remplies — au dégrèvement de l'impôt de propriété et de la taxe de balayage; pourrait, sans rétribution, effectuer les vidanges par l'égout public ; recevrait gratuitement l'eau dans les cabinets d'aisances établis à chaque étage ; et, en ce qui touche à la

construction de l'immeuble, serait exempté des droits de voirie et pourrait faire entrer en franchise d'octroi tous les matériaux nécessaires.

Les travaux de cette Commission se terminèrent par un rapport confié à M. Gamard, membre du Conseil municipal, concluant à un projet de convention à intervenir entre l'État et le Crédit foncier. M. le préfet de la Seine, par son mémoire du 16 avril 1883, soumit alors l'affaire au Conseil municipal, qui fut saisi du projet de convention tendant, pour la Ville, à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50 millions de francs.

La Commision administrative ayant accompli sa tâche, il appartenait au Conseil municipal de charger une commission spéciale, prise dans son sein, de l'examen des propositions de l'Administration. Cette commission fut nommée le 18 avril 1883.

Son rapporteur, M. Amouroux, présenta au Conseil, à la date du 16 mai suivant, un rapport concluant à l'adoption du projet de convention entre la Ville et le Crédit foncier de France.

D'après ce rapport, le Crédit foncier de France s'engageait à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toutes personnes bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface serait affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs. La ville de Paris s'engageait à garantir. au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50 millions de francs.

Ce rapport vint en discussion le 13 juin 1883.

Après une longue discussion, il fut renvoyé à la Commission. Il donnait, dit la majorité du Conseil, trop d'avantages au Crédit foncier et créait un véritable privilège aux capitalistes qui se seraient emparés de la construction des maisons. L'absence d'un cahier des charges fixant rigoureusement les conditions de la construction contribua également à ce renvoi.

La Commission se remit au travail, et M. Amouroux, de nouveau nommé rapporteur, soumit au Conseil un second rapport concluant comme le premier, sauf quelques modifications de forme, à un projet de convention entre la Ville et le Crédit foncier. A ce rapport était annexé un projet de cahier des charges des travaux de construction de maisons à petit loyer avec indication des avantages offerts par la Ville pour en faciliter le développement.

Dans la rédaction de ce rapport, l'opinion du rapporteur, pas plus que celle de la Commission, ne s'était modifiée : « Je reviens devant vous,

disait M. Amouroux, avec la conviction profonde que le projet que nous avons eu l'honneur de discuter ici est le seul qui, pour le moment, en raison de l'action des pouvoirs publics et de la subordination de la commune à l'État, soit d'une application sérieuse sans grever les charges de la Ville et sans porter atteinte à la dignité des travailleurs. »

Le Conseil, dans les premiers jours de l'année 1881, consacra cinq séances à la discussion de ce rapport et écarta encore une fois le projet de traité avec le Crédit foncier pour les mêmes raisons que précédemment. Néanmoins, comme mesure transitoire, une délibération fut prise tendant :

1° A autoriser M. le préfet de la Seine à concéder, à titre d'amphytéose, certains terrains appartenant soit à la Ville, soit à l'Assistance publique, avec obligation pour les concessionnaires d'y élever des maisons construites et louées selon les conditions d'un cahier des charges approuvé par le Conseil municipal;

2° Invitant l'Administration à mettre à l'étude la construction d'un groupe de quatre maisons-type renfermant des logements à bon marché sur un terrain appartenant à la Ville au minimum de prix de revient compatible avec les exigences de l'hygiène.

A la suite de cet important débat, le plus important qui eut lieu à l'Hôtel de Ville sur ce sujet, M. le préfet de la Seine, en exécution de la délibération du Conseil, soumit à cette assemblée deux mémoires, le premier tendant à la concession emphythéotique de terrains appartenant à la Ville et à l'Assistance publique et situés rue d'Alésia, le second relatif à la construction de quatre maisons-type renfermant des logements à bon marché. Les projets de construction de ces quatre maisons furent confiés à quatre architectes de la Ville, MM. Bouvard, Aldrophe, Lheureux et Vaudremer.

Le premier de ces mémoires fut confié pour rapport à MM. Dreyfus et Michelin. Les rapporteurs concluaient à la mise en adjudication de quatre lots de terrains communaux situés rue de Tolbiac et le cahier des charges de l'adjudication stipulait notamment que l'adjudicataire devrait, dans le délai d'une année, élever des constructions dont la moitié de la surface habitable serait affectée à des logements à bon marché.

Ce rapport fut voté presque sans débats dans la séance du 4 février 1885.

L'Administration fit tout le nécessaire pour l'exécution de cette délibération; M. le préfet de la Seine, par un arrêté du 10 février suivant, mettait le bail des quatre lots en adjudication.

Personne ne s'étant présenté, l'affaire en resta là.

Le second mémoire préfectoral, relatif à la construction de quatre maisons-type renfermant des logements à bon marché, eut également pour rapporteur M. Dreyfus.

Les projets dressés par les quatre architectes de la Ville se résumaient de la façon suivante :

Celui de M. Aldrophe pour la construction d'une maison à cinq étages, rue Barrault, s'élevait en dépense, terrain compris et déduction faite de la valeur des mitoyennetés à avancer, à la somme nette de 255,470 fr., pour un revenu net de 9,747 fr. 45 c. (la moitié seulement de la surface habitable étant affectée aux logements à bon marché); la proportion était :

1° Pour le prix du mètre superficiel de construction (372 mètres), 655 fr. 45 c.;

2° Pour le revenu, 3 fr. 81 c. °/o.

Celui de M. Bouvard prévoyait, dans les mêmes conditions, pour une maison rue du Champ-d'Asile, une dépense de 167,393 francs, avec un revenu de 6,544 francs. Le prix de revient du mètre superficiel (224 mètres) était de 694 francs et le revenu de 3 fr. 91 c. °/o.

M. Lheureux, auteur du projet rue de Bercy, évaluait la dépense (pour quatre étages) à 208,475 fr. 22 c., le revenu à 8,010 fr. 75 c., le prix du mètre superficiel (313 m. 45 c.) à 565 francs et la proportion du revenu au capital engagé à 3 fr. 85 c. °/o.

Enfin M. Vaudremer, pour une maison de quatre étages rue Malet, estimait la dépense à 133,055 fr. 25 c., le revenu à 4.635 fr. 50 c., le prix de revient du mètre superficiel (192 m. 46 c.) à 639 francs, et la proportion du revenu à 3 fr. 48 c. °/o.

Les travaux devaient être mis en adjudication et les sociétés ouvrières seules admises à y prendre part. Un crédit de 850,000 francs devait être ouvert à cet effet au budget de l'exercice 1885.

Malheureusement ce rapport ne vint jamais en discussion au sein du Conseil, bien qu'il eût été adopté par la Commission spéciale des logements à bon marché.

Le 11 avril 1884, la question revient au Conseil sous forme de pétitions de particuliers et d'associations coopératives ouvrières demandant à la Ville une garantie solidaire pour réaliser un emprunt au Crédit foncier de France. Les maisons à construire devaient être mixtes et dans le genre de celles prévues par la Commission des logements à bon marché.

Ces pétitions demandaient, en outre, des dégrèvements de droits de voirie, de pavage, et la renonciation par l'État aux droits d'enregistrement et autres impôts.

De nouvelles négociations furent, pour la troisième fois, entamées avec le Crédit foncier; l'Administration soumit au Conseil un projet dont l'économie était la suivante :

Les prêts devaient atteindre 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble, ils devaient être assimilés aux prêts communaux et bénéficier d'un taux d'intérêt inférieur de 0 fr. 15 c. à celui de ces prêts. Ils devaient être faits au constructeur sans intermédiaire, les conditions de construction devant faire l'objet d'un projet de convention à intervenir entre la Ville, le prêteur et le constructeur.

Entendu par la Commission spéciale, M. le gouverneur du Crédit foncier ratifia ce projet et confirma que les prêts auraient lieu au taux des emprunts communaux et sans aucune espèce d'intermédiaire.

Comme le précédent rapport, celui-ci, encore qu'étudié et adopté par la Commission, ne vint pas non plus en discussion.

C'est alors que fut présenté par M. Michelin, le 8 juin 1885, le projet Grunèke.

« Ce projet, disait M. Michelin, paraît présenter la solution depuis si longtemps cherchée de la question des logements à bon marché et mérite par conséquent toute l'attention de la Commission spéciale. »

L'auteur du projet offrait de faire construire dans les différents quartiers de Paris des maisons contenant des loyers à bon marché pour une somme de 250 millions. Il émettait une valeur à lots représentée par des titres infiniment divisés. Des bons amortissables d'une valeur de un franc devaient être offerts au public pour une somme de 250 millions de francs à verser immédiatement. Cette somme devait être amortie en soixante-quinze années au moyen de tirages donnant droit à des lots dont le montant varierait de 2 francs à 200,000 francs.

Enfin, à l'expiration des soixante-quinze années, toutes les maisons construites devenaient la propriété de la Ville.

La Commission se remit au travail, discuta avec M. Grunèke et chargea MM. Dreyfus et Michelin de rédiger un rapport dans le sens du projet que nous indiquons.

Le rapport fut imprimé, mais les deux rapporteurs, élus députés, ne purent le soumettre au Conseil municipal. M. Chassaing, désigné pour les remplacer, présenta un projet conçu dans le même esprit que celui de ses deux prédécesseurs.

Discuté dans la séance du 3 novembre 1886, le rapport de M. Chassaing aboutit à la délibération ci-après :

« Le Conseil renvoie l'affaire à la Commission du contentieux et au Comité consultatif pour donner leur avis sur les deux questions suivantes :

« 1° La Ville sera-t-elle civilement responsable de l'émission des 250 millions ?

« 2° Les conseillers municipaux, membres du Conseil d'administration, seront-ils responsables au point de vue pénal, civil et commercial ? »

Il ne fut plus question de la combinaison de M. Grunèke.

En 1890, M. Deschamps, soucieux de l'expulsion de quelques-uns des petits commerçants et employés évincés lors de l'expropriation de la rue Monge, présenta au Conseil un projet de création d'une maison mixte sur un terrain situé rue Monge, à l'angle de la rue de la Bûcherie, et réservé à cet effet.

Cette maison mixte communale, devant contenir des petits logements de deux et trois pièces ainsi que des petites boutiques au rez-de-chaussée, aurait été établie sur un terrain d'une superficie de 330 mètres et devait, d'après les devis soumis, coûter une somme totale de 300,000 francs pour un revenu de 18,000 francs, soit produire un intérêt de 6 %.

Le Conseil, trouvant trop élevé le prix des logements à offrir à la classe ouvrière — 400 francs pour deux pièces et une cuisine, — renvoya l'affaire à la Commission pour complément d'études.

Elle n'en revint pas, et le terrain fut mis en adjudication.

Entre temps, de nombreuses et intéressantes propositions furent encore déposées par des membres du Conseil, demandant la création de maisons contenant des logements salubres et à bon marché. Nous citerons celle de M. Paul Brousse invitant la 3e Commission à étudier son projet tendant à assurer à la population parisienne des logements hygiéniques à prix modérés; celles de M. Vaillant tendant, l'une à la construction d'une maison-type avenue de la République, l'autre proposant de ne vendre les terrains situés dans le 20e arrondissement qu'à la condition qu'une partie des immeubles à construire sera occupée par des logements salubres et à bon marché; celle de M. Berthaut

demandant la construction de maisons à bon marché destinées à loger les ouvriers expropriés par suite des opérations de voirie; celle de M. Picau proposant d'exonérer de la redevance pour écoulement à l'égout les propriétaires de maisons ouvrières du quartier des Buttes-Chaumont; celle de M. Paul Bernard invitant l'Administration à présenter un projet de constructions à bon marché sur les vastes terrains avoisinant la Salpêtrière.

A part ces quelques propositions isolées, dernières manifestations de tentatives généreuses, mais non couronnées de succès, le Conseil municipal semblait se dessaisir de la question, lorsque fut votée la loi du 30 novembre 1894 portant création, dans chaque département, de comités des habitations à bon marché.

« Ces comités ont pour mission, dit la loi, d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché, soit par des particuliers ou des sociétés, en vue de les louer ou de les vendre à échéances fixes ou par paiements fractionnés à des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, notamment à des ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire, soit par les intéressés eux-mêmes pour leur usage personnel. »

Par une proposition très documentée de M. Bompard, le Conseil général invitait alors, en novembre 1895, l'Administration à hâter l'application dans le département de la Seine de la loi en question, et émettait l'avis d'établir, pour Paris, un comité des habitations à bon marché.

De son côté, M. Landrin, dans une proposition signée de plusieurs de ses collègues, invitait M. le préfet de la Seine à introduire un mémoire sur la création à Paris de logements salubres et à bon marché et sur la réalisation des combinaisons financières nécessaires à cette création.

La question semble donc renaître : un décret du 28 mars 1896 institue dans le département de la Seine un comité des habitations à bon marché; une loi nouvelle, du 31 mars 1896, vient modifier la loi de 1894 en ce qui concerne la limitation des dividendes des sociétés sollicitant des exonérations, et décider que les règles spéciales relatives à l'indivision ou à l'attribution des maisons à bon marché seront applicables à toutes les maisons construites suivant les indications de la loi.

Tel est le résumé complet de cette importante question, pour l'étude de laquelle le Conseil municipal et l'Administration de la ville de Paris n'ont pas marchandé leurs efforts et leurs travaux, mais dont la réussite paraît subordonnée à cette autre question, d'un intérêt aussi immédiat et à laquelle elle est étroitement liée : l'amélioration des

systèmes de transport en commun. « N'oublions pas, écrivait M. Villard dans son rapport de 1883, que la question des omnibus et tramways, que celle du chemin de fer métropolitain, restent encore à résoudre par le Conseil municipal de Paris et par le Conseil général de la Seine, et qu'elles sont une des bases de la solution du problème des logements à bon marché. »

Nous conformant aux termes de la délibération de principe du 29 juin 1896 (1), nous avons fait connaître scrupuleusement toutes les phases et tous les incidents de l'affaire, les plus importants comme les plus minimes, estimant que, pour bien juger une question, l'étudier avec soin et en tirer profit, aucun argument ne doit être omis, aucun document ne doit être écarté.

Comme dans la précédente *Monographie municipale* relative aux *conditions du travail dans les chantiers communaux*, et voulant conserver au présent *Recueil* un caractère entièrement impersonnel, nous avons adopté, pour la publication, l'ordre chronologique, insérant purement et simplement les documents au fur et à mesure qu'ils se présentaient, les relier entre eux par des commentaires ou des appréciations personnelles nous paraissant surperflu et contraire, d'ailleurs, à l'esprit de la délibération du Conseil.

Paris, le 20 juin 1897.

Lucien LAMBEAU.

---

(1) 1896. C. 717. — *Publication de monographies municipales* (M. Bellan, *rapporteur*).

Le Conseil,

Sur le rapport de son Bureau,

Délibère :

Article premier. — L'archiviste du Conseil municipal est chargé de réunir en brochures les discussions, délibérations, propositions, rapports du Conseil relatifs aux grandes questions parisiennes traitées par l'Assemblée communale depuis 1871.

Art. 2. — La première de ces monographies aura trait aux conditions de travail et à la revision de la série des prix.

LES LOGEMENTS

A

BON MARCHÉ

Proposition de M. Manier relative à la surélévation du prix des loyers et à l'expropriation, pour cause d'utilité publique, de tous les immeubles renfermés dans l'enceinte fortifiée de Paris.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 7 octobre 1880.)

Messieurs,

La population parisienne s'accroît annuellement de trente mille individus environ venus du dehors. Cette augmentation de population produit dans le prix des loyers une surélévation naturelle et inévitable qui constitue pour les propriétaires un véritable privilège.

Avec le système actuel, non seulement la plus-value des propriétés ira toujours en s'augmentant, au profit exclusif d'une classe de citoyens et au préjudice des autres, sans aucune espèce

de compensation, mais il sera impossible de réaliser aucun progrès sans qu'il tourne immédiatement dans le même sens. Que demain nous décidions l'établissement d'une gare centrale des chemins de fer, par exemple, nous serons dans l'impossibilité absolue de la réaliser sans subir, de la part des propriétaires qu'elle atteindra, les exigences les plus lourdes et, de la part de l'autorité supérieure, les lenteurs les plus désespérantes.

Pour faire la justice et réaliser tous les progrès nécessaires, et au bénéfice de tous, et non au bénéfice de quelques-uns, il est nécessaire de procéder à l'expropriation, pour cause d'utilité publique, de tous les immeubles renfermés dans l'enceinte de la ville de Paris.

Les propriétaires actuels seront indemnisés au moyen d'obligations hypothécaires amortissables.

La ville de Paris fera servir ses revenus au payement des intérêts de sa dette et aux améliorations diverses au mieux des intérêts de tous.

Signé : Manier.

Renvoyée à la 1re Commission.

Seconde proposition de M. Manier relative à la surélévation du prix des loyers et tendant à l'expropriation, pour cause d'utilité publique, du sol compris dans l'enceinte fortifiée de Paris (1).

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 28 mai 1881.*)

Le Conseil,

Considérant que les conditions économiques à Paris sont telles actuellement que la propriété foncière y constitue un véritable privilège à perpétuité au profit de ses détenteurs actuels, et que tout privilège est anti-démocratique et anti-social,

Délibère :

Le sol compris dans l'enceinte fortifiée sera exproprié au profit de la ville de Paris pour cause d'utilité publique.

Les propriétaires expropriés seront indemnisés au moyen d'*obligations communales hypothécaires amortissables*.

Cette expropriation pourra être faite sur la base suivante, ou sur toute autre base analogue :

---

(1) Voir page 1 la première proposition.

Le montant de la valeur du sol serait versé aux propriétaires en obligations rapportant un intérêt à déterminer, 5 °/o par exemple, amortissable en quatre-vingt-dix ans.

Pendant ces quatre-vingt-dix années, le propriétaire actuel conserverait la jouissance du sol, moyennant un loyer annuel égal à l'intérêt des obligations qui le représentent et qu'il aura reçues, *augmenté de 0 fr. 06 c. (0 fr. 0625) p. 100 pour amortissement*, ÉTANT BIEN ENTENDU QUE C'EST LE PROPRIÉTAIRE LUI-MÊME QUI DOIT FAIRE LES FRAIS DE L'AMORTISSEMENT.

Les immeubles recouvrant le sol suivront le sort ordinaire de la propriété individuelle ; le sol seulement sera devenu une PROPRIÉTÉ COMMUNALE. Les propriétaires actuels seraient de véritables locataires par emphythéose.

Les propriétaires qui voudraient voir exproprier les constructions établies sur le sol en même temps que le sol lui-même en feraient la déclaration.

Il est bien entendu que l'expropriation peut se faire progressivement et partiellement ; que le taux de l'intérêt et la dotation du fonds d'amortissement peuvent varier, ce qui importe peu, pourvu que l'amortissement reste, comme il est dit plus haut, à la charge des propriétaires.

Signé : Manier.

Renvoyée à la 1re Commission.

Proposition de M. Ernest Hamel relative à la vente de terrains communaux aux ouvriers pour y élever des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 26 juin 1882.)

Messieurs,

Il est passé, en quelque sorte, en force de chose jugée que la Révolution a donné la terre aux paysans. Cela n'est pas rigoureusement exact. La Révolution, au contraire, a commis une souveraine imprudence en vendant en bloc, quelquefois pour une poignée d'assignats dépréciés, les immenses domaines devenus propriétés nationales. Ce qui fit dire un jour à Marie-Joseph Chénier :

Des grands seigneurs un peu modernes,
Des princes un peu subalternes,
Ont aujourd'hui les vieux châteaux.

J'ai à peine besoin de vous dire, Messieurs, que ces grands seigneurs un peu modernes sont devenus, pour la plupart, les ennemis aveugles de cette Révolution à laquelle ils ont dû leur fortune.

Ce malencontreux système de vente fut un des griefs des principaux révolutionnaires de l'époque contre le Comité des finances de la Convention nationale. Saint-Just le lui reprocha

vertement un jour à la tribune. Il aurait voulu que les propriétés nationales fussent divisées à l'infini et vendues par annuités, pour en permettre l'accès à tous les travailleurs de la campagne. Ce qu'on a appelé la Bande noire a réparé, dans une certaine mesure, les erreurs de la Révolution. Elle a éparpillé la propriété, en revendant par pièces et par morceaux les domaines considérables dont elle s'était rendue acquéreur. Cela, joint à la division des héritages, a fait des millions de propriétaires ruraux.

Mais si la plus grande partie de nos concitoyens de la campagne, des ouvriers de la terre, ont pu arriver à la propriété individuelle, ce puissant et salutaire stimulant de l'activité humaine, il n'en est pas ainsi des ouvriers de la Ville. Là, presque toujours, et à des prix relativement élevés, l'ouvrier est logé à l'étroit, dans des conditions aussi contraires aux lois de l'hygiène qu'à celles de la pudeur. Il n'y a, comme le disait l'autre jour notre ami Martin Nadaud à la Chambre des députés, il n'y a qu'à parcourir les quartiers populaires, à monter dans les maisons du prolétariat pour se convaincre de l'énormité du mal que je signale. Une seule chambre renferme quelquefois toute une famille, état de choses déplorable qui, en cas de maladie, rend difficile le secours à domicile, alors qu'il n'y a point de pièce séparée pour isoler le malade et mettre les autres membres de la famille à l'abri de la contagion.

Est-ce qu'il n'y a pas moyen de porter remède à cette situation douloureuse sans grever le budget de l'ouvrier et du petit employé, dont la situation n'est pas moins précaire et pas moins intéressante, sans augmenter d'un centime la somme qu'ils consacrent annuellement à leur loyer? Si, Messieurs, ce moyen existe : c'est de permettre à l'ouvrier ou au petit employé d'être logé chez lui plus grandement, plus proprement, sans avoir à payer plus cher que ce qu'il paie actuellement en pure perte.

On a fait, du temps de l'Empire et depuis, des essais de cités ouvrières qui n'ont pas été heureux, et cela se comprend. D'ail-

leurs, dans ces cités, l'ouvrier n'est, comme ailleurs, que simple locataire. Et puis, beaucoup de familles ouvrières, les meilleures, répugnent à se cloîtrer dans ces sortes de casernes, où l'on est empilé les uns sur les autres, et où règne une sorte de promiscuité. Ce qu'il leur faut, à eux comme à nous, c'est l'indépendance, la liberté, l'aisance dans la vie intérieure.

Tout en respectant l'opinion des partisans de la propriété collective et de la communauté, système qui, soit dit par parenthèse, se rapproche par plus d'un point de celui des associations et congrégations religieuses, je suis de ceux qui pensent, au contraire, que la démocratie, la démocratie radicale, loin de porter atteinte à la propriété individuelle, doit s'efforcer de la rendre accessible au plus grand nombre et d'en développer le sentiment. L'idéal serait que chacun pût avoir son champ au soleil et son toit protecteur.

La propriété, ai-je dit, est un des plus puissants stimulants de l'activité humaine : que d'ouvriers, que de petits employés, avec la perspective et la possibilité d'y atteindre, travailleront d'un cœur plus joyeux et plus ardent ! J'ajoute qu'elle est moralisatrice par excellence. Il est une foule de professions que la femme, la jeune fille peuvent exercer au milieu du foyer domestique, tout en vaquant aux soins du ménage. Que d'améliorations dans la vie de l'ouvrier et du petit employé, le jour où ils posséderont ce foyer à titre de propriétaires !

J'ai pu constater par moi-même l'heureux essai de ces habitations dans la banlieue de Paris, tout près des fortifications. Des ouvriers ont acheté, à raison d'un franc le mètre, quelques centaines de mètres de terrain, et, en se prêtant un mutuel concours, ils ont construit au centre de leurs terrains respectifs une petite maison comprenant : un rez-de-chaussée, une cuisine et deux pièces, trois chambres au premier, avec cave et grenier. Autour de la maison se trouve un jardin cultivé le dimanche, et où s'ébattent les enfants. La propriété ainsi bâtie leur revient à 4,000 ou 5,000 francs environ, de telle sorte qu'ils sont logés

chez eux moyennant un loyer de 200 à 250 francs qu'ils se paient à eux-mêmes le jour où ils sont libérés de leur prix d'acquisition.

Ajoutez à cela les économies résultant d'un pareil état de choses, les conditions hygiéniques meilleures dans lesquelles ils vivent, et vous comprendrez le supplément de bien-être dont peut jouir chaque ménage. L'éloignement n'est pas un obstacle, parce que, grâce aux moyens de locomotion, encore imparfaits, dont nous disposons, l'homme peut être rendu dès la première heure à son ouvrage. Mais, s'il y a dans cet éloignement certains inconvénients, il y a de tels avantages que la compensation est largement suffisante.

Sans aller si loin, d'ailleurs, et je rentre dans ma proposition, il nous reste encore aux extrémités de la ville, sur la périphérie, une assez grande quantité de terrains dépendant du domaine communal et qui, vendus par annuités, conviendraient merveilleusement aux petits employés, aux ouvriers laborieux et économes, pour s'y bâtir des habitations confortables. Le prix d'acquisition de ces habitations, si vous adoptez le système que j'ai l'honneur de vous soumettre, divisé et payable en demi-annuités par exemple, pendant une période de vingt-cinq ans, ne leur reviendrait pas plus cher, y compris le prix de la construction, dont ils trouveraient facilement l'avance, que l'ensemble des loyers qu'ils paient dans le même intervalle pour être logés à titre précaire. Vous créerez ainsi, Messieurs, si j'ose ainsi parler, vous créerez à Paris ce qui n'existe que dans nos campagnes : des milliers de propriétaires dans une classe de la population à laquelle, jusqu'à ce jour, la propriété n'a guère été accessible, et cette nouvelle couche de propriétaires, intéressée, plus qu'aucune autre, au maintien de l'ordre et de la liberté, ne sera pas la moins attachée à la République et aux institutions démocratiques.

Sous le bénéfice des observations que je viens de présenter, j'ai l'honneur, Messieurs, de présenter au Conseil municipal le projet de résolution qui suit :

« L'Administration est invitée à présenter au Conseil un relevé, avec plan, des terrains possédés par la Ville, sur la périphérie, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur des fortifications, que ces terrains proviennent d'expropriations ou qu'ils appartiennent au domaine communal.

« Le plan indiquera, d'une part, les terrains pouvant être vendus, et, d'autre part, les terrains réservés pour un service public. Les premiers seront lotis et évalués; les seconds porteront la désignation du service auquel ils pourraient être affectés.

« Les terrains pouvant être immédiatement aliénés seront vendus à l'amiable, aux ouvriers et petits employés qui en feront la demande, aux clauses et conditions d'un cahier des charges qui sera dressé d'accord par la commission compétente du Conseil municipal et l'Administration. Ce cahier des charges aura pour base le paiement des terrains mis en vente au moyen de 40 ou 50 demi-annuités de 3 fr. 20 c. °/₀, chaque demi-annuité payable de six mois en six mois à partir du jour de la vente, jusqu'à complète libération.

« Le cahier des charges contiendra les réserves que le Conseil municipal jugera de nature à sauvegarder les droits de la Ville et stipulera en même temps tels abandons de ces droits qui pourraient augmenter le nombre des acquéreurs dans la classe des ouvriers et employés.

« *Signé :* Ernest Hamel. »

Renvoyée à la 7e Commission.

Proposition de M. Marius Poulet tendant à encourager la construction de maisons destinées aux ouvriers.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 2 août 1882.)

Le Conseil,

Considérant qu'il résulte, de l'augmentation constante du prix des loyers, que les ouvriers en général sont obligés d'aller se loger dans les quartiers excentriques et le plus souvent en dehors des fortifications ;

Considérant qu'il résulte de cet état de choses une situation défavorable pour les ouvriers que leurs travaux appellent forcément au centre de la ville ;

Considérant que la Ville est propriétaire de nombreux terrains dans les quartiers concentriques, susceptibles d'être aliénés ;

Considérant qu'il appartient à une administration républicaine d'encourager les tentatives qui pourraient être faites en vue de construire des maisons salubres destinées aux travailleurs ;

Considérant que ce résultat pourrait être obtenu : soit au moyen de la location des terrains communaux (location par baux emphytéotiques d'une durée de 99 ans) ; soit au moyen de

l'aliénation desdits terrains à des sociétés ouvrières avec facilité de paiement par amortissement ; soit, après les constructions faites, au moyen de dégrèvement d'impôt durant une période d'années à déterminer; soit au moyen d'une réduction des prix de l'eau et du gaz,

Invite l'Administration à étudier les voies et moyens propres à encourager la construction des maisons destinées aux ouvriers sur les terrains communaux et demandent que le résultat de ses études lui soit soumis aussitôt que possible.

Signé : Marius Poulet, Guichard, Delhomme, Michelin, Marsoulan, Hovelacque, Rouzé, Rousselle, Mesureur, Robinet, Fiaux.

Renvoyée à l'Administration.

Dépôt par M. Joffrin de deux pétitions relatives à la construction de logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 7 août 1882.*)

M. JOFFRIN. — Je dépose deux pétitions signées des représentants de 35 chambres syndicales et de 37 groupes d'études sociales, demandant :

La première : « que l'excédent du budget en préparation soit affecté à la construction, sur des terrains appartenant à la Ville, de logements bien éclairés et aérés, destinés à loger les ouvriers.

« Que les premiers logements de cette nature soient construits dans les arrondissements extérieurs où la classe ouvrière est particulièrement retirée.

« Que le prix de ces loyers n'y puisse dépasser une annuité de 4 °/o calculée sur le prix de revient accru des frais d'entretien.

« Enfin, que les travaux soient faits par des ouvriers syndiqués au prix des tarifs de la ville de Paris. »

La seconde : « que le Conseil municipal décide qu'il y a lieu de prendre un arrêté tendant à imposer de 20 °/o les logements restés inoccupés pendant plus d'un mois, imposition basée sur le prix de la dernière location. »

Je n'ai pas besoin d'insister, je crois, pour démontrer l'utilité

de ces propositions. Les ouvriers, les employés, les petits commerçants attendent avec impatience la solution de cette grosse question du prix des logements.

La situation de toute cette partie de la population, la plus importante, est à peu près celle des fermiers en Irlande. Elle ne peut durer ; une solution s'impose. Je demande donc l'urgence.

M. GAMARD. — Le renvoi à la Commission du budget !

Les pétitions sont renvoyées à la Commission du budget.

Propositions de MM. Yves Guyot et Engelhard relatives à la désaffectation totale ou partielle des fortifications de Paris et à la réduction du prix des loyers.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 20 novembre 1882.)

M. Yves Guyot. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante :

« Le Conseil,

« Dans le but d'obtenir la réduction du prix des loyers, l'amélioration des conditions hygiéniques de Paris et des voies de communication entre Paris et les communes suburbaines,

« Délibère :

« Une Commission de sept membres sera nommée à l'effet d'obtenir du Gouvernement la désaffectation du mur d'enceinte ; sa cession, dans des conditions à déterminer, à la Ville, ainsi

que celle des terrains qui en dépendent appartenant à l'État; la suppression de la zone militaire.

« *Signé :* Yves Guyot, Desmoulins, de Bouteiller, Rousselle, Darlot, Reygeal, Hattat, Alfred Lamouroux, de Ménorval, Lyon-Alemand, Boué, Marsoulan, Cattiaux, Amouroux, Bourneville, Cochin, Fiaux, Maillard, Germer Baillière, Songeon, Gamard, Delhomme, Marius Martin, Magnier, Watel, Collin, Guichard, Sigismond Lacroix, Jacques, Cernesson, Forest, le docteur Level, Georges Martin, Émile Level, Michelin, Rouzé, Combes, Murat, Curé, Dubois, Royer, Mathé, Villard, Mesureur, Voisin, Thulié, Grimaud, Hovelacque. »

M. Yves Guyot. — Jusqu'ici je m'étais abstenu de traiter cette question : il me semblait, en effet, qu'il fallait attendre le moment favorable. Ce moment est arrivé : M. Martin Nadaud a, en effet, déposé à la Chambre une proposition analogue à la mienne; d'un autre côté, si je suis bien informé, il y a lieu d'espérer que le ministère de la Guerre ne nous opposera pas une fin de non-recevoir absolue.

L'espace stérilisé par l'enceinte continue est de 13,500,000 mètres. Or, la superficie totale de Paris est de 7,802 hectares; celle des terrains bâtis ou à bâtir est de 6,289 hectares. La suppression de l'enceinte et de la zone des servitudes militaires ajouterait à cette surface 1,350 hectares, soit 20 °/°, et l'on mettrait à la disposition de la construction près d'un cinquième de terrain en plus.

Dans ce chiffre, figurent plus de 500 hectares appartenant à l'État; s'il les cédait à la Ville, celle-ci se trouverait donc pro-

priétaire d'une quantité de terrains équivalant à près de 10 °/ₒ de la superficie bâtie ou à bâtir.

Remarquez qus la zone de servitude de 392 mètres établie autour des fortifications isole complètement les communes suburbaines de la ville de Paris; nos efforts doivent tendre à faire disparaître cet espace isolant.

On pourra nous objecter les besoins de l'octroi. Mais, pour assurer la perception de l'octroi, il suffira de creuser un saut de loup analogue à celui qui va de la porte d'Auteuil jusqu'à la porte de Neuilly, sur un espace de 8 kilomètres.

Dans le tableau des propriétés de l'État, dressé par ordre de l'Assemblée nationale, l'enceinte de la rive gauche est évaluée à 14,224,000 francs; celle de la rive droite à 68,650,000 francs. Il est évident que si la Ville obtenait la cession de l'emplacement occupé par cette enceinte, elle retirerait de grands avantages de cette opération. L'État, de son côté, pourrait employer tout ou partie des sommes qui lui seraient payées à construire les ouvrages extérieurs qu'il jugerait indispensables pour donner encore plus de sécurité à Paris.

D'après la carte dressée par M. Durand-Claye, on peut voir que, si la population est restée stationnaire au centre de Paris, elle a augmenté de près de 30 °/ₒ dans la périphérie.

La population étouffe dans Paris et elle voudrait briser sa ceinture de pierre. Elle est vivement saisie par la préoccupation de la cherté croissante des loyers et des mauvaises conditions hygiéniques de la capitale.

La question est mûre en ce moment. Je crois que notre proposition a des chances de succès et que nous pouvons essayer d'entrer en négociations avec le Gouvernement. (*Très bien! Très bien!*)

M. Jobbé-Duval. — Cette proposition engage une question financière très grave. On pourrait en voter l'impression et la renvoyer à la Commission des finances.

M. Deligny. — Je ferai remarquer que le Conseil a déjà adopté, il y a deux ans, un vœu tendant à la désaffectation des fortifications depuis le Point-du-Jour jusqu'à Levallois-Perret.

M. Engelhard. — La proposition qui vient d'être déposée tend à la suppression complète des fortifications autour de Paris; je crois qu'il sera difficile d'obtenir la désaffectation dans ces conditions. Je me suis préoccupé de cette question à un point de vue plus restreint, et j'ai acquis la conviction qu'on pourrait faire disparaître, sans inconvénient pour la défense de Paris, la partie des fortifications comprise entre le Point-du-Jour et Clichy.

La Seine fait un grand circuit de ce côté. En supprimant l'enceinte, il serait facile de réunir à Paris les communes de Boulogne, le bois de Boulogne, Neuilly, Levallois-Perret et Clichy.

Il suffirait, pour assurer le service de l'octroi, de construire un simple mur allant de la Seine, près d'Asnières, vers la porte de Saint-Ouen. On obtiendrait ainsi des terrains d'une valeur de 100 millions qui pourraient être affectés à la construction de maisons distribuées en logements d'un prix abordable pour les ouvriers.

Si j'ai hésité à faire cette proposition, c'est que j'ai craint que les habitants des communes ainsi annexées ne voient leurs contributions augmenter de plus du double. C'est une question à examiner, mais je crois qu'à l'heure actuelle, il est bon de ne se préoccuper que de la partie des fortifications que je viens d'indiquer. Je dépose, en conséquence, la proposition suivante :

« Subsidiairement :

« Inviter le préfet à négocier avec l'État la suppression des fortifications de Paris, entre le Point-du-Jour (à Auteuil) et Clichy (sauf à construire un mur d'octroi entre la Seine au droit

de l'île Robinson et la porte de Saint-Ouen), afin que les terrains ainsi obtenus soient surbâtis autant que possible par des immeubles accessibles aux ouvriers.

« *Signé :* Engelhard. »

M. Yves Guyot. — Je n'ai pas abordé la discussion du fond ; je me suis borné à exposer les motifs qui, à mes yeux, justifient la proposition que j'ai eu l'honneur de déposer. Je ne suivrai pas l'honorable M. Engelhard dans son argumentation ; je ferai seulement observer que notre projet est le plus large et que nous demandons le plus, sauf à nous contenter du moins.

M. Curé. — Vous ne demandez aucune annexion.

M. Hervé. — La proposition de l'honorable M. Yves Guyot devrait, à mon sens, être renvoyée à la 3e Commission, en ce qui concerne les questions de voirie, et à la 1re Commission, pour l'étude au point de vue financier.

Nous avons procédé d'une façon analogue pour l'instruction de la proposition de notre collègue M. Depasse relative à la création d'un lycées de jeunes filles. Elle a été renvoyée, d'abord à la Commission de l'enseignement, puis, lorsqu'elle a été adoptée, nous avons nommé une commission chargée de négocier avec le Gouvernement.

M. Sigismond Lacroix. — Le cas n'est pas le même, il y avait à trancher une question de principe.

M. Songeon. — Je demande l'urgence, afin que la proposition soit renvoyée à une seule commission. Elle n'engage, en effet, comme notre collègue vient de le faire justement observer, aucune question de principe. Vous pourrez faire entrer dans cette commission spéciale des membres des 1re et 3e Commissions, si vous le jugez utile, mais vous aurez du moins un rapport

d'ensemble envisageant la question sous toutes ses faces. La solution sera ainsi plus prompte et plus claire.

Je propose, en conséquence, l'inscription à l'ordre du jour de notre prochaine séance de la nomination de la commission spéciale chargée d'examiner la proposition de M. Yves Guyot.

M. VAUTHIER. — On ne peut pas nommer une commission chargée d'examiner quelque chose avant de savoir si le Conseil approuve cette chose.

L'urgence sur la proposition de M. Yves Guyot est mise aux voix et adoptée.

M. LE PRÉSIDENT. — Je vais consulter le Conseil sur la fixation de la séance dans laquelle la commission sera nommée.

M. LEVRAUD. — Il faudrait pour cela que l'on sût exactement sur quoi elle délibérera ! Sous le prétexte que la proposition réunit plus de quarante signatures, on veut escamoter la question !

M. MICHELIN. — On ne veut escamoter que les fortifications.

M. Yves GUYOT. — Je ferai remarquer qu'il ne s'agit pas de nommer la commission séance tenante, mais de décider que la nomination aura lieu dans la séance qui suivra l'impression et la distribution de ma proposition.

M. le colonel MARTIN. — Il est bien certain que nous ne pouvons procéder à aucune nomination avant une discussion générale dans laquelle les diverses opinions se feront jour et qui nous permettra de désigner les commissaires en connaissance de cause. Sous cette réserve, je suis d'accord avec M. Yves Guyot sur la procédure qu'il indique.

PLUSIEURS MEMBRES. — L'impression des propositions!

M. LE PRÉSIDENT. — La proposition de M. Yves Guyot sera imprimée. La discussion aura lieu après la distribution.

Proposition de M. Yves Guyot (n° 78 de 1882) tendant à la désaffectation totale du mur d'enceinte dans le but d'obtenir la réduction du prix des loyers (1).

Messieurs,

Il n'est pas un Parisien, pas un habitant de la banlieue, qui, en jetant un coup d'œil sur la carte du département de la Seine, ou en traversant le mur d'enceinte et la zone militaire qui la complète, n'en ait constaté les inconvénients.

Mais, avant de vous proposer de chercher les moyens d'arriver à leur suppression, nous devions examiner, d'un côté, si, au point de vue stratégique, nous ne nous heurterions pas à un refus basé sur la sécurité de la capitale, auquel nous n'aurions rien à objecter ; de l'autre, si, au point de vue économique, l'opération pouvait avoir une réelle utilité.

Au point de vue stratégique, la question a été examinée dans un travail très complet de M. Boussard communiqué à la *Ligue des contribuables* (2).

Il démontre que, loin de faire notre proposition à la légère, nous avons voulu nous appuyer sur les renseignements les plus

---

(1) Voir l'adoption de cette proposition dans la séance du 11 juin 1883.

(2) Nous croyons inutile de donner ce travail, fort remarquable d'ailleurs, établi seulement au point de vue stratégique de la défense de Paris. On le trouvera dans la proposition de M. Yves Guyot, imprimée à part sous le n° 78 de 1882.

sérieux, et que, si elle avait pu compromettre, en quoi que ce soit, les intérêts de la défense, nous n'en aurions pas pris l'initiative.

Du reste, il ne faut pas croire que les militaires aient été, jadis, unanimes à réclamer la construction du mur d'enceinte. Au contraire. La Commission de défense de 1818 proposait seulement de couvrir Paris par des ouvrages construits sur quelques points dominants. En 1825, le Comité des fortifications ne se prononce pas sur le système des fortifications à adopter; en 1830, il demande tout simplement une rectification du mur d'octroi et l'étude de la construction de dix à onze forts; en 1832, il exprime l'avis que le système des forts détachés doit être préféré à celui de l'enceinte continue. En 1833, le Gouvernement demande des fonds nécessaires pour couvrir Paris par des ouvrages construits en avant, sur les points les plus favorables à la défense; la seconde Commission de défense (1836-1840) propose que Paris soit simplement entouré d'une enceinte d'octroi rectifiée et renforcée sur certains points, et couvert par des ouvrages détachés sur les points favorables.

La Commission avait remis son rapport au roi le 16 mai 1840. Elle était dissoute quand intervint la résolution du Conseil des ministres du 10 septembre, sans que le Comité des fortifications fût consulté. Le maréchal Soult, président du cabinet du 29 octobre, qui trouva la question engagée, disait: « Quant aux rapports ou avis qui ont pu être faits ou émis entre la remise du rapport de la seconde Commission de défense, le 16 mai 1840, et la résolution du 10 septembre suivant, il n'en existe point ayant un caractère officiel. Des officiers ont été appelés au sein du Conseil et, après leur audition ou la remise de leurs notes, ordre a été donné de libeller la résolution. » Cette résolution avait été immédiatement suivie d'exécution.

Dans la discussion, le maréchal Soult soutint le projet qui lui avait été légué par M. Thiers; mais il ne cessa de faire les plus formelles réserves relativement à l'enceinte continue.

Dans la séance du 22 janvier de la même année, à la Chambre des députés, il avait déclaré que « la défense de Paris devait être tout extérieure et qu'elle serait plus ou moins efficace, selon qu'elle s'en éloignerait ». Comme président du Conseil, il répétait : « Ce n'est pas que j'aie abandonné l'opinion que j'ai été appelé à émettre sur la question de fortifier Paris en 1831, en 1832, en 1833 ; je dois à la Chambre, je me dois à moi-même de déclarer que je fais expressément la réserve de cette opinion antérieure, que ni le temps ni les circonstances n'ont affaiblie. » Il ne soutenait le projet que pour des « nécessités politiques ». Pressé d'expliquer ce terme par la Commission de la Chambre des pairs, il disait qu'il entendait par là que, « lorsque le ministère du 20 octobre avait été formé, la résolution du 10 septembre avait déjà statué sur le plan des fortifications de Paris ; que l'exécution en était commencée ; que les travaux étaient entrepris sur plusieurs points de l'enceinte continue comme de la ligne des ouvrages extérieurs ; que des dépenses étaient déjà faites, et que des contrats avaient été passés avec plusieurs entrepreneurs de terrassement ou de maçonnerie ; que, dans cette situation de choses, le Gouvernement était trop avancé pour qu'il eût la liberté de choisir, et que les nouveaux ministres avaient dû accepter l'héritage de leurs prédécesseurs. » Dans l'exposé des motifs du projet soumis à la Chambre des pairs, le maréchal Soult s'était tiré d'embarras par une comparaison pittoresque : « Comme militaire, je ne crois pas l'enceinte continue nécessaire à la défense de Paris ; » mais il l'acceptait, « se trouvant dans la situation de celui à qui, dans un mariage, on offrirait de doubler la dot ».

La Commission de la Chambre des pairs fut loin d'être unanime pour approuver le projet. Mounier, quoique nommé rapporteur, en était adversaire. Dans son rapport même, il fit les plus formelles réserves, déclarant qu'il vaudrait beaucoup mieux employer, à des ouvrages sur la frontière, les sommes consacrées à la construction de ce mur d'enceinte. « Le projet de fortifier Paris, disait-il, est nuisible à la grande cité ; il est nuisible

à l'État. Envisagé au point de vue militaire, il laisse exposée à l'invasion une partie considérable de la France, qu'il vaudrait mieux couvrir par l'établissement de forteresses qui arrêteraient la marche de l'ennemi et mettraient, par conséquent, la capitale à l'abri de ses attaques. »

Nous arrêtons là ces citations que nous pourrions multiplier. Elles prouvent qu'au point de vue technique, le mur d'enceinte n'a jamais été réclamé ni par la Commission de défense, ni par le Comité des fortifications, qui, cependant, auraient dû être portés, l'un et l'autre, à demander même le superflu. Au point de vue pratique, il est évident que le mur d'enceinte a surtout servi à la Commune, et ce n'est certainement pas dans ce but que M. Thiers l'avait construit.

Nous rappelons ces précédents, afin de prouver que ce n'est point à la légère que nous engageons cette question, et que le ministère de la Guerre ne peut pas nous répondre par un *non possumus* préalable.

Au point de vue économique, voici les considérations qui rendent impérieusement nécessaire la suppression du mur d'enceinte.

Le mur d'enceinte comprend 67 bastions sur la rive droite et 27 sur la rive gauche. Il a une circonférence de 33.165 mètres sur une largeur de 142 mètres, ce qui donne une superficie de 4.709,430 mètres.

Il faut y ajouter une zone de servitude militaire qui est de plus de 250 mètres de rayon, car elle est mesurée sur les capitales des bastions et à partir de la crête des glacis, de sorte que le rayon à partir de la courtine est plus étendu. Dans cet espace, d'après les lois de 1791, 1819 et l'ordonnance de 1821, non seulement toutes constructions sont interdites, mais même toutes clôtures ayant un caractère de permanence. Cette zone doit avoir 8,291,000 mètres de superficie.

L'espace stérilisé par l'enceinte continue serait donc de 13,500,000 mètres.

Dans le rapport de M. Thiers, le mur d'enceinte occupe 496 hectares. Les établissements militaires couvrent une surface de 15 hectares 97 ares. C'est donc plus de 500 hectares qui appartiennent à l'État.

Toutefois, d'après un travail fait par la direction des Travaux de la Ville, la surface occupée par l'enceinte fortifiée ne serait que de 362 hectares et la surface de la zone militaire de 789 hectares ; même en prenant ces chiffres qui sont un *minimum*, en contradiction avec le rapport de Thiers et avec les comptes des fortifications, cela donne 1,150 hectares.

Or, la superficie totale de Paris est de 7,802 hectares; la superficie du terrain bâti ou à bâtir est de 6,289 hectares; d'après un calcul fait par le ministère des Finances, et qui se trouve dans le rapport de notre collègue M. Villard sur la question des loyers (1), la superficie livrée aux particuliers pour la construction ne serait que de 4,728 hectares; en prenant les évaluations les plus basses, la suppression de l'enceinte et de la zone de servitude militaire ajouterait à cette surface 24 °/₀, soit près d'un quart.

Dans le tableau des propriétés de l'Etat. dressé en 1878 par ordre de l'Assemblée nationale, l'enceinte de la rive gauche est évaluée à 14,224,000 francs; celle de la rive droite à 68,650,000 francs.

Il est évident que la Ville ne perdrait pas dans cette opération : l'État pourrait employer tout ou partie de cette somme à construire des ouvrages extérieurs qu'il jugerait indispensables pour donner encore plus de sécurité à Paris.

La revente des matériaux serait d'une grande utilité, ainsi que le constate une note donnée par un entrepreneur à M. Martin Nadaud, et qu'il nous a communiquée :

---

(1) Voir plus loin le rapport n° 8 de 1883.

« En nous basant sur la circonférence portée au rapport, nous trouvons que les fortifications donneraient 1,459,260 mètres cubes de moellons.

« En tenant compte du déchet, qui sera de 30 °/o environ, il reste un cube net de 1,021,482 mètres.

« Pour construire une maison de 10 mètres carrés, soit 100 mètres de surface et 20 mètres de hauteur, comme le permet la largeur d'un boulevard, nous estimons qu'il faut 350 mètres de moellons.

« En employant, de cette façon, le cube net donné plus haut, on arrive à construire 2,918 maisons de six étages et de 10 mètres de façade. »

D'après d'autres renseignements, pris auprès d'un grand entrepreneur de Paris, la démolition vaut 1 fr. 20 c. le mètre cube; le transport, 3 fr. 50 c.; le prix des vieux moellons de 8 fr. 50 c. à 9 fr. 50 c. Restent donc encore 5 à 6 francs de bénéfice ; mais, comme on bâtirait sur place, il est probable que le prix du transport serait insignifiant. De plus, le parement en meulière piquée, tel qu'il existe, vaut 12 francs le mètre superficiel. D'après les estimations de notre collègue M. Watel, en tenant compte des travaux de terrassement que nécessiteront la destruction des glacis et le comblement des fossés, en allant au pis, les recettes couvriraient largement les dépenses.

Le résultat utile produit par cette opération serait encore plus considérable que ne l'indiquent les chiffres que nous avons donnés. Les communes qui entourent Paris sont isolées par le rayon de 400 mètres qu'occupent les fortifications et la zone militaire. Leur suppression rapprocherait ces communes de Paris et ne ferait plus considérer leur résidence comme en dehors de la ville.

La suppression du mur d'enceinte donnerait à leurs terrains et à leurs maisons une plus-value considérable, d'abord pour ce motif, ensuite parce que la construction placée dans le rayon de

tir des bastions subit toujours une dépréciation. Mounier, dans son rapport à la Chambre des pairs, estimait qu'elle devait s'étendre à 4,000 mètres pour les fortifications de Paris.

De plus, l'isolement s'étend à l'intérieur. On hésite à aller se loger sur la voie militaire. Des magasins ne viennent pas s'installer en face des bastions.

Nous pouvons espérer que cette opération pourra hâter la solution de la question de l'octroi ; mais nous ne voulons pas mêler les deux questions. Pour en assurer la perception, il suffira d'établir un saut de loup analogue à celui qui va de la porte d'Auteuil jusqu'à la porte de Neuilly, sur un espace de huit kilomètres.

D'après la carte dressée par M. Durand-Claye, sur les résultats du dernier recensement, vous avez pu constater qu'au centre des Ier et VIIe arrondissements la population est restée stationnaire ; dans la zone centrale qui comprend les Ier, IIe, IIIe, VIe et VIIe arrondissements, l'augmentation de la population a été au-dessous de 5 %. Dans le IVe arrondissement, dans la partie du Ve la plus rapprochée du centre, dans les VIIIe, IXe, Ve arrondissements, la population a augmenté de 5 à 10 %. Les arrondissements extérieurs sont pour la plupart divisés en trois zones : dans la zone centrale, l'augmentation a été de 15 à 20 % ; dans la zone la plus rapprochée des fortifications, l'augmentation s'est élevée pour certains d'entre eux jusqu'à 30 %. Le mouvement de la population se porte à la périphérie, preuve qu'elle ne trouve plus de place dans le centre. Elle étouffe dans les fortifications. Il faut lui donner de l'espace.

Un mouvement analogue se produit dans tous les grands centres. Tandis que la population de Londres a presque doublé depuis trente ans, la population de la Cité ne cesse pas de diminuer :

1801	16,508	maisons.	128,833	habitants.
1861	13,298	—	112,063	—
1871	7,000	—	74,732	—
1881	6,493	—	50,426	—

Ces recensements sont ceux de la nuit. Le recensement fait dans le jour donne les résultats suivants :

25,143 maisons..... 261,061 habitants.

Cette différence vient de ce que les maisons, bureaux, magasins et entrepôts, déserts pendant la nuit, placés sous la seule protection de la police, ne sont pas comptés dans le cens de la nuit.

Au fur et à mesure que le nombre des habitants diminue, le nombre des *freemen*, des membres de la corporation de la Cité qui y prennent leur domicile électoral, augmente. Nous n'avions pas besoin, du reste, de cette preuve pour savoir que cette diminution d'habitants était un témoignage, non de décadence, mais de changement d'habitudes.

Plus les moyens de transport deviennent faciles, plus les centres de villes deviennent des centres d'affaires, des bureaux, des magasins, plus les maisons d'habitation s'en éloignent. Il y a là un double profit : bon marché des logements, d'un côté ; hygiène, de l'autre. Les dernières discussions de l'Académie de médecine ont prouvé que les maladies infectieuses, loin de diminuer à Paris, avaient une tendance à augmenter. Parmi les mesures les plus importantes à prendre pour combattre cette progression, se trouve la mise à la disposition de la population de nouveaux terrains où elle puisse s'étendre.

Le Génie a démantelé les fortifications de Lyon, de Calais, de Lille, etc., pourquoi donc s'opposerait-il à une pareille opération pour Paris ? Les Allemands, de leur côté, ont détruit les murs d'enceinte de Thionville, de Strasbourg et de Cologne.

Le *Progrès militaire* annonçait récemment que le général du génie Villenoisy avait adressé au ministère de la Guerre un rapport tendant à la suppression du mur d'enceinte.

La question nous paraît mûre en ce moment. Les travaux des nouveaux forts sont achevés : l'opinion publique est vivement préoccupée de la cherté croissante des loyers et des mauvaises conditions hygiéniques de Paris. Le Conseil municipal étudie la

construction d'un puissant instrument de transport. M. Martin Nadaud a saisi la Chambre des députés d'un projet de suppression du mur d'enceinte. Le rapport doit être prochainement déposé. Nous devons appuyer cet effort et essayer d'entrer en négociations avec le Gouvernement pour aboutir au plus tôt à cette solution.

Nous avons donc l'honneur de vous proposer le projet de délibération suivant.

Paris, le 20 novembre 1882.

Yves GUYOT.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Dans le but d'obtenir la réduction du prix des loyers, l'amélioration des conditions hygiéniques de Paris et des voies de communication entre Paris et les communes suburbaines,

Délibère :

Une commission de sept membres sera nommée à l'effet d'obtenir du Gouvernement : — la désaffectation du mur d'enceinte ; sa cession, à la Ville, dans des conditions à déterminer, ainsi que celle des terrains qui en dépendent appartenant à l'État ; — la suppression de la zone militaire.

Signé : Yves Guyot, Desmoulins, de Bouteiller, Rousselle, Darlot, Reygeal, Hattat, Alfred Lamouroux, de Ménorval, Lyon-Alemand, Boué, Marsoulan, Cattiaux, Amouroux, Bourneville, Cochin, le colonel Martin, Fiaux, Maillard, Germer Baillière, Songeon, Gamard, Delhomme, Marius Martin, Manier, Watel, Collin, Guichard, Mesureur, Voisin, Rouzé, Combes, Murat, Curé, Dubois, Royer, Mathé, Villard, Sigismond Lacroix, Thulié, Grimaud, Hovelacque.

Proposition de M. Amouroux au sujet des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 20 novembre 1882.)

M. AMOUROUX. — J'ai l'honneur de déposer une proposition relative aux logements à bon marché. Néanmoins, je suis de ceux qui pensent qu'il ne faut pas se borner à faire des propositions, et qu'il convient de les justifier.

J'ai étudié, avec des hommes compétents, cette question des logements à bon marché, question qui occupe à bon droit l'opinion publique et qui se posera aux prochaines élections. Il est donc indispensable de savoir ce que la Ville peut faire afin que nous puissions le dire à nos électeurs.

Dans ce but, j'ai l'honneur, d'accord avec plusieurs de mes collègues, de déposer une proposition pour la construction de logements à bon marché, conformément aux indications ci-après :

Projet de construction d'un certain nombre de maisons contenant des logements à bon marché composés de deux pièces, une entrée et une cuisine, avec eau sur la pierre d'évier.

« Achat de terrains par la ville de Paris : 6,520 m. 20 c.

(moins 813 m. 50 c. pour élargissement de la rue, qui doivent être portés au compte des opérations de voirie).

« Restent 5,706 m. 20 c. à 50 fr. le mètre..	285.310	»
« Frais d'acquisition....................	28.000	»
« Total..........	313.310	»
« Dont à déduire la valeur des matériaux des constructions existantes................	10.000	»
« Reste..........	303.310	»
« Construction des vingt-six maisons avec rez-de-chaussée et cinq étages ; superficie totale 3,320 mètres à 580 francs le mètre, compris pavage des cours et tous accessoires, clefs en main..................................	1.925.600	»
« Pavage de la rue (ou cour intérieure) d'une superficie de 1,210 mètres à 20 francs le mètre compris bordures et tous accessoires.........	24.200	»
« Honoraires de l'architecte pour direction des travaux (1,949,800 francs à 5 °/₀)........	97.490	»
« Total..........	2.350.600	»
« Imprévus..........................	49.400	»
« Dépense totale maxima.........	2.400.000	»

« La ville de Paris désirant seulement un revenu de 4 °/₀ net, il faut un produit net de 96,000 francs ou brut de 120,000 fr., y compris non-valeurs, entretien et amortissement.

« Les 26 maisons donnent ensemble 83 logements de deux

pièces, entrée et cuisine, par étage, soit pour cinq étages............................ 415 logements.

« On peut compter le rez-de-chaussée, composé de quelques boutiques, magasins et ateliers, pour la valeur d'un étage et demi, soit 83 logements + 41, soit...................... 124 logements.

« Total.......... 539 logements.

« Le produit brut à obtenir de 120,000 francs divisé par 539 logements donne un prix moyen de 222 francs.

« On peut aussi évaluer les locations de la manière suivante :

« 1er étage. — Chaque logement............	270	»
« 2e — —	240	»
« 3e — —	220	»
« 4e et 5e étages. — Chaque logement.......	190	»
« Ou bien divisés partie en chambre et cuisine.	110	»
— — chambre seule....	80	»

« Ce qui donnerait :

« Le rez-de-chaussée......................	28.000	»
« 1er étage. — 83 logements à 270 francs.....	22.410	»
« 2e — 83 — 240 francs.....	19.920	»
« 3e — 83 — 220 francs.....	18.260	»
« 4e et 5e étages en logements ou chambres séparées :		
« Soit : 166 chambres et cuisines à 110 francs.	18.260	»
166 chambres seules à 80 francs.....	13.280	»
Revenu brut..........	120.130	»

« Un propriétaire ou une société, construisant, louerait les logements de deux pièces, entrée et cuisine, 350 à 400 francs.

« Les maisons seraient construites avec piles en pierre au rez-de-chaussée, façades en moellons ou briques ; il y aurait partout du parquet de chêne et l'eau sur chaque pierre d'évier, un cabinet d'aisances à chaque étage pour trois logements ; du reste on prendrait comme type une maison construite rue Alexandre-Dumas, 72, à l'angle du boulevard de Charonne ; dans cette maison, les logements de deux pièces, entrée et cuisine, se louent 360 et 380 francs sans vacances.

« Ladite maison, construite en 1880, a coûté 500 francs le mètre, compris tous frais, droit de voirie, branchement d'égout, raccord de trottoirs, reconstruction de mur mitoyen, architecte, enfin clefs en main. En tenant compte de l'augmentation depuis cette époque, on voit que le chiffre de 580 francs le mètre, indiqué ci-dessus, est plus que suffisant ; du reste, l'auteur du projet répond du chiffre de dépense comme maximum.

« *Signé :* AMOUROUX, MICHELIN, COLLIN, CATTIAUX, MAILLARD, DELHOMME, DUJARRIER. »

M. AMOUROUX. — Pour des raisons que l'on comprendra, je n'ai pas cherché un terrain dans mon arrondissement, mais dans un arrondissement limitrophe, le XIIe.

Je voudrais que la Ville fît construire plusieurs maisons semblables au type que je viens d'indiquer. Je ne dis pas qu'elle devrait louer elle-même, c'est là une question à étudier plus tard ; mais il est nécessaire de s'occuper dès à présent de la création d'une maison-type contenant des logements à bon marché, de façon à avoir une base certaine.

Je demande le renvoi de ma proposition à la 3e Commission, en l'invitant à faire son rapport le plus tôt possible.

La proposition de M. Amouroux est renvoyée à la 3e Commission.

Proposition de M. Fiaux relative à la construction de maisons destinées au logement des ouvriers.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 22 novembre 1882.)

M. Fiaux dépose la proposition suivante :

Le Conseil municipal,

Considérant la cherté croissante des loyers dont le poids se fait particulièrement sentir aux populations ouvrières ;

Considérant que le but d'un gouvernement républicain et démocratique est d'améliorer le sort des citoyens auxquels l'organisation sociale, de par les lois sur l'héritage et la propriété, refuse d'abord les avantages dont d'autres citoyens jouissent par simple droit de naissance, puis refuse ensuite la possibilité de l'épargne ;

Considérant que, depuis douze années de gouvernement d'étiquette républicaine, nulle institution n'a été fondée, nul essai n'a été même tenté dans ce sens ;

Considérant qu'une telle situation ne saurait se prolonger sans détacher rapidement de la forme républicaine la partie démocratique de la population, sans l'appui de laquelle le Gouvernement actuel ne peut exister ;

Considérant qu'il appartient aux représentants municipaux de la ville sur laquelle reposent les destinées du Gouvernement républicain d'en-

gager, par leur exemple, les pouvoirs publics dans la voie de rénovation démocratique et sociale,

Délibère :

La ville de Paris cessera d'aliéner les terrains qui lui appartiennent.

L'État est invité à entrer en négociations avec la Ville pour traiter avec elle de la cession amiable de toute la zone militaire, fortifications de l'enceinte continue comprises.

Les fortifications de l'enceinte continue seront démolies.

L'Administration construira, elle-même, sur tous les terrains dont elle entrera ainsi en possession, en traitant avec les associations ouvrières, des maisons d'habitation exclusivement composées de logements pour les travailleurs.

L'Administration achètera, même aux prix les plus bas, les maisons en vente les mieux appropriées à l'habitation des travailleurs, traitera pour leur réparation et leur entretien avec des associations ouvrières; elle pourra traiter de gré à gré, sous la surveillance de la Commission compétente du Conseil, avec les propriétaires pour le remboursement des propriétés susceptibles d'être acquises.

Tout paiement fait, à titre de loyer, dans les maisons susindiquées, vaudra au locataire part proportionnelle et indivise dans la maison par lui habitée et dans la totalité des constructions d'habitation appartenant à la Ville et louées par elle.

Signé : FIAUX.

Renvoyée à la 1re Commission.

Proposition de M. Braleret tendant à exonérer du paiement des droits de voirie et de l'impôt foncier les propriétaires qui s'engageront à construire des maisons destinées aux ouvriers.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 18 décembre 1882.*)

M. BRALERET dépose la proposition suivante :

Les soussignés,

Considérant que dans les arrondissements de Paris, et notamment dans le XXe, un grand nombre des terrains communaux vendus depuis plusieurs années restent sans emploi ;

Que ces terrains ont été acquis pour la plupart par des spéculateurs qui, au lieu d'y établir des constructions, attendent pour les céder qu'ils aient acquis une plus-value considérable ;

Que cet état de choses porte un grand préjudice à la population laborieuse de cette partie de la périphérie de Paris, les bâtiments à élever sur ces terrains ne pouvant être attribués qu'à des logements de petits employés et d'ouvriers,

Proposent d'obliger dorénavant les acquéreurs des terrains communaux à construire sur lesdits terrains dans le délai d'une année ;

D'exonérer du paiement des droits de voirie et de l'impôt foncier, pendant un délai de dix ans, les propriétaires qui s'engageront à établir à l'alignement des voies publiques des bâtiments comportant seulement des logements d'un loyer annuel de 300 francs et au-dessous.

Signé : BRALERET, VOISIN, AMOUROUX.

Renvoyée à la 3e Commission.

Question de M. Manier au sujet des maisons à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 29 janvier 1883.*)

M. MANIER. — J'avais l'intention de poser à l'Administration deux questions : l'une sur les adjudications récentes de terrains, rue Saint-Maur et rue de la Roquette, appartenant à l'Assistance publique (1); l'autre sur les travaux de démolition que l'on doit exécuter pour l'agrandissement de la Sorbonne. M. le directeur de l'Assistance publique n'étant pas encore entré en séance, je remets à notre prochaine réunion ma première question. Je me borne à traiter la seconde.

Les habitants du quartier de la Sorbonne occupent des appartements d'un prix assez modique; ceux qui vont être expropriés ne trouveront peut-être pas à se loger ailleurs, dans des conditions aussi favorables. En présence de cette éventualité, ne serait-il pas sage de prendre des mesures pour procurer aux locataires expulsés des appartements à bon marché? Il y a là un devoir pour la Ville, devoir auquel elle ne peut se soustraire. Je suis donc tout naturellement amené à vous demander la mise à l'ordre du jour de la proposition que j'ai déposée sur l'abaissement du prix des loyers (2).

M. LE PRÉSIDENT. — Les observations de M. Manier seront consignées au procès-verbal.

L'incident est clos.

(1) Voir le développement de cette question, page 46.

(2) Voir les deux propositions de M. Manier, pages 1 et 3.

Mise en vente d'un terrain, rue du Château-des-Rentiers, 133. — Observations relatives à la question des habitations ouvrières.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 29 janvier 1883.)

M. RÉTY. — Vous avez été saisis de diverses propositions relatives à la vente de terrains communaux. Votre Commission a cru devoir les ajourner jusqu'à ce que le Conseil ait pris une résolution sur la question des habitations ouvrières, à laquelle est intimement liée celle de l'aliénations des terrains de la Ville.

Parmi les propositions qui nous ont été faites, l'une concerne un terrain de 1,200 mètres, situé rue du Château-des-Rentiers, et que l'on nous demande à acquérir au prix de 22 fr. 50 c. le mètre. La Commission est d'avis d'ajourner également cette vente, bien que le terrain ne paraisse pas tout à fait propre à la construction de maisons ouvrières.

Je viens donc, en son nom, vous proposer cet ajournement et vous demander formellement la nomination d'une commission spéciale qui serait chargée d'étudier la question des loyers à bon marché, et de se prononcer en même temps sur toutes les propositions d'aliénation dont j'ai parlé tout à l'heure.

M. Georges MARTIN. — Le terrain dont il s'agit a une très

petite façade sur la rue et présente, au contraire, une très grande profondeur. Il ne peut donc être utilisé pour la construction d'un immeuble de rapport. La personne qui demande à l'acqnérir est M. Richerolles, usinier, qui établirait sur la rue une maison contenant de petits logements et qui se servirait du terrain de fond pour agrandir son usine.

J'estime que le Conseil peut consentir de suite cette aliénation sans engager en aucune façon la question de principe.

M. GUICHARD. — Je demande l'urgence pour la nomination de la Commission.

M. MURAT. — La Ville ne peut attendre éternellement pour procéder à l'aliénation de ses terrains; il serait bon de lui laisser la facilité de les vendre lorsqu'une occasion avantageuse se présente.

M. MANIER. — J'estime, au contraire, que nous devons conserver tous nos terrains.

M. LE PRÉFET DE LA SEINE. — L'Administration est loin d'être indifférente à la question des loyers, qui préoccupe si vivement le Conseil. J'ai constitué, pour la résoudre, une commission dans laquelle j'ai appelé les conseillers qui se sont jusqu'ici occupés de cette affaire et des membres de la direction des Travaux. Cette commission sera prochainement convoquée (1).

Mais, en attendant qu'une solution intervienne, il importe que les ventes de terrains aliénables ne soient pas indéfiniment suspendues et que le Conseil détermine au plus tôt les terrains qu'il entend réserver.

M. GUICHARD. — Je remercie M. le préfet de la Seine de son initiative, et, en présence de sa déclaration, je retire la demande

---

(1) Voir page 95 l'arrêté préfectoral et la composition de cette commission.

d'urgence, qui n'a plus désormais raison d'être, puisque la Commission est déjà nommée.

M. JOFFRIN. — Plusieurs membres du Conseil ont inséré dans leur programme qu'ils s'opposeraient à la vente du domaine communal. C'est une promesse qu'ils doivent tenir. Je n'y faillirai pas pour mon compte et c'est pourquoi je voterai contre l'aliénation proposée.

A ce propos, je ferai remarquer que la question relative à la vente des terrains de la rue de la Roquette appartenant à l'Assistance publique n'a pas encore été discutée, bien qu'elle soit inscrite à l'ordre du jour. Cette opération a été des plus déplorables. Si la vente dont il s'agit doit être faite dans les mêmes conditions, vous conviendrez qu'il est préférable d'attendre.

M. LE DIRECTEUR DE L'ASSISTANCE PUBLIQUE. — Je suis depuis deux mois à la disposition du Conseil pour élucider la question dont parle M. Joffrin.

M. BOUÉ. — L'Administration a, comme vous le savez, fait établir le relevé des terrains communaux dans les vingt arrondissements; mais elle ne nous a pas soumis encore ce travail. Nous ne saurions donc nous faire d'opinion sur l'ensemble ni examiner quel parti nous pourrions tirer des terrains libres. Je demande que la commission nommée par M. le Préfet soit chargée de nous faire un rapport à ce sujet. J'insiste sur ce point, parce que les mêmes difficultés se présenteront chaque fois qu'on nous proposera de vendre un immeuble quelconque.

Je voudrais aussi que le Conseil fût appelé à désigner lui-même les membres de cette commission; je crains, en effet, que le mandat que leur donnera M. le Préfet ne soit trop étroit.

M. FOREST. — On ne peut définir d'avance le mandat d'une commission. C'est à elle à le définir elle-même par ses études et ses délibérations.

Au surplus, je ferai remarquer que la composition de la commission, dont font partie plusieurs de nos collègues, nous offre toute garantie.

M. le Directeur des Travaux. — Le travail d'ensemble sur les terrains communaux est complètement terminé et la Commission pourra très bien se rendre compte de la destination qu'il convient de leur donner. Cette commission sera chargée d'examiner la question sous toutes ses faces et je suis convaincu qu'elle s'acquittera rapidement de sa mission.

Pour en revenir à l'affaire actuellement en discussion, je ferai remarquer que le terrain de la rue du Château-des-Rentiers qu'on vous propose d'aliéner ne peut être affecté qu'à des constructions à bon marché; des appartements chers ne s'y loueraient pas. Tout le monde trouvera donc avantage à sa vente : la Ville, d'abord, qui encaisse la recette, et la population laborieuse du quartier, qui pourra habiter des logements dans les maisons nouvelles qui y seront élevées.

M. Boué. — Il ne faut prendre aucune décision tant que la question de principe ne sera pas résolue.

M. Marsoulan. — Il y a deux sortes de terrains parmi ceux que nous pouvons aliéner : les uns, larges, spacieux, propres à de bonnes constructions ; les autres, étroits, d'accès difficile, où l'on ne pourrait élever que des habitations insalubres.

Or, l'un des terrains communaux de ce quartier, qui ne mesure pas moins de 2,000 mètres, est sans accès ; de plus, il est grevé de servitudes. Il est évident que la Ville aurait intérêt à s'en débarrasser immédiatement au profit des propriétaires voisins.

M. Mathé. — Ce n'est pas de ce terrain qu'il s'agit.

M. Marsoulan. — Je le sais. Mais le terrain de 1,200

mètres dont on vous propose la vente immédiate n'est pas plus propre à la construction de logements salubres. Il est indispensable que la Commission nous indique, à bref délai, les terrains à aliéner et ceux qu'il conviendrait de conserver.

M. Forest. — J'appuie la vente immédiate des parcelles qui ne peuvent guère être utilisées que par les propriétaires voisins et l'ajournement de l'aliénation des autres terrains communaux.

M. Songeon. — Je ferai à M. le Préfet quelques observations relatives au mandat de la commission qu'il vient de nommer.

Deux questions, que je vais signaler, me paraissent devoir rentrer dans les attributions de cette commission : celle des maisons de police, dont nous avons voté l'essai à la session dernière et qui seront construites tout naturellement sur des terrains communaux ; celle des promenades dans les quartiers excentriques, qui disparaissent de jour en jour et qu'il est indispensable de conserver ou de créer. J'appelle particulièrement sur ce dernier point l'attention de M. le directeur des Travaux, qui a doté la Ville de si beaux jardins publics. Mais je dois lui faire remarquer que, dans les quartiers excentriques, ce qu'il faut, ce sont moins des squares que des promenades naturelles où les ouvriers puissent aller dans leurs vêtements de travail. Il existait autrefois, dans le XVIIIe arrondissement, une promenade de ce genre ; elle a disparu depuis que la butte Montmartre a été affectée au Sacré-Cœur. Cette question est plus importante qu'on ne pense, et j'adjure M. le Préfet de vouloir bien en saisir la Commission.

Enfin, et c'est là un troisième point, il importe d'empêcher la spéculation de s'emparer des terrains qu'elle laisse sans emploi, en attendant que des opérations plus ou moins prochaines leur aient donné une plus-value.

C'est ainsi qu'une partie du cimetière de Montmartre va être désaffectée et par conséquent fournira un vaste terrain aliénable qui doublera de valeur lorsque le prolongement des rues Caulaincourt et Damrémont sera achevé. Cette opération est attendue depuis longtemps. Il y a six ans, lorsqu'on a renoncé à l'ouverture du boulevard Chasseloup-Laubat, on a promis que les sommes qui devaient y être affectées seraient consacrées au prolongement dont il s'agit. C'est une dette qu'on a contractée envers le XVIIIe arrondissement, et je somme l'Administration de remplir ses engagements. Aucune vente n'est possible avant la réalisation de ces promesses.

J'insiste pour que M. le Préfet complète, dans le sens des observations que je viens de présenter, le mandat de la commission qu'il a nommée.

PLUSIEURS MEMBRES. — Aux voix! Aux voix!

M. GUICHARD. — Je prie M. le Préfet de nous faire savoir exactement quel sera le rôle de la commission dont il est question. Sera-t-il restreint, comme quelques-uns de nos collègues semblent le croire, à la désignation des terrains susceptibles d'être utilisés pour des maisons ouvrières?

M. LE PRÉFET DE LA SEINE. — Cette commission, ayant été instituée pour étudier la question des logements à bon marché, devra naturellement s'occuper de toutes les affaires qui s'y rattachent directement ou indirectement, et par conséquent étudier les mesures à prendre pour aider à l'édification de ces maisons et les conditions à faire aux propriétaires disposés à s'engager dans cette voie.

M. Georges MARTIN. — Il s'agit présentement d'une espèce; le terrain en question est un terrain de fond, ayant au plus 8 mètres de façade, sur lequel il sera impossible d'élever des

maisons d'ouvriers; je demande donc l'aliénation immédiate de cette parcelle.

M. Mathé. — J'insiste pour l'ajournement de toute aliénation ; dans l'espèce dont parle M. Georges Martin, il ne s'agit pas d'une parcelle, mais bien d'un terrain de 1,200 mètres.

M. Rousselle. — C'est vrai ; mais c'est un terrain impossible à lotir, sans façade, impropre à la construction de maisons d'ouvriers. En votant la vente de ce terrain, la question de principe n'est pas engagée.

Après une épreuve douteuse, le Conseil, par assis et levé, vote l'aliénation de la parcelle de 1,200 mètres, rue du Château-des-Rentiers, 133, et ajourne le surplus des aliénations proposées par l'Administration.

Communication d'un état général des propriétés de l'Assistance publique. — Question de M. Manier sur l'adjudication récente de terrains appartenant à cette administration. — Observations relatives aux logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 31 janvier 1883.)

M. LE PRÉSIDENT. — M. le préfet de la Seine communique au Conseil l'état général des propriétés de l'Assistance publique avec plans à l'appui.

Acte est donné de cette communication.

L'état et les plans seront déposés à la bibliothèque et mis à la disposition des membres du Conseil.

M. MANIER. — Il serait désirable que sur les tableaux et atlas portant désignation des terrains de la ville de Paris, tableaux et atlas qui nous ont été délivrés, l'Administration fît teinter également les terrains appartenant à l'Assistance publique.

Je demande, en outre, qu'une grande carte d'ensemble reproduisant ces tableaux soit affichée dans les salles des mairies en un endroit apparent, afin que la population de Paris ait connaissance des immeubles qu'elle possède.

Cela dit, j'aborde la question inscrite à l'ordre du jour et que je désire adresser à M. le directeur de l'Assistance publique.

Messieurs, la population s'est émue des conditions dans lesquelles a eu lieu l'aliénation récente de terrains situés rues Saint-Maur et de la Roquette et appartenant à l'Assistance publique. Ces terrains ont été vendus en huit lots; les acquéreurs viennent de les diviser en cinquante-six lots pour les revendre. Pourquoi l'Assistance n'a-t-elle pas fait elle-même ce dernier lotissement, le seul rationnel? Pourquoi n'a-t-elle pas songé à élever sur ces terrains des maisons d'ouvriers? L'occasion et l'endroit étaient excellents. Les locataires qui ont évacué les masures existantes sur ce vaste emplacement ont dû quitter le quartier et ont reçu de l'Assistance publique des indemnités. Mieux eut valu leur offrir des logements à bon marché que de leur donner des secours.

Je voudrais qu'à l'avenir l'Administration, avant d'exproprier des immeubles aussi considérables que ceux de la rue Saint-Maur, se préoccupât des locaux qui pourraient être offerts aux locataires expulsés; c'est pour elle un devoir des plus élémentaires, car les personnes que l'on force à déguerpir, refluant dans d'autres quartiers, y provoquent l'accroissement du taux des loyers, et cela au seul bénéfice des propriétaires.

M. le Directeur de l'Assistance publique. — L'Assistance n'a pas fait bâtir sur le terrain en question des maisons d'ouvriers, par la raison qu'elle n'est pas un propriétaire ordinaire. Supposez que les locataires de ces maisons fussent dans l'impossibilité de payer, elle ne pourrait les expulser puisqu'ils sont pauvres et que sa mission est précisément d'assister les indigents. Pour elle, louer dans ces conditions, c'est autant dire renoncer d'avance à recouvrer l'intérêt du capital employé. Si l'Assistance publique voulait entrer dans cette voie, elle se verrait dans la nécessité, pour sauvegarder ses intérêts, de louer à un principal locataire.

En ce qui concerne le terrain des rues Saint-Maur et de la

Roquette, il a été vendu parce que des pétitionnaires, des conseillers même de l'arrondissement, demandaient cette vente, dans le but de faire disparaître un foyer d'insalubrité. Comment utiliser ce terrain ? Ne pouvant le consacrer à des maisons d'ouvriers, nous avions la ressource d'y élever un établissement hospitalier. Mais il s'en trouve déjà plusieurs dans l'arrondissement ou à proximité. La seule solution était dès lors la mise en adjudication.

Voici, d'ailleurs, l'historique de cette affaire :

En 1880, une offre d'achat nous fut faite au prix de 1 million, offre qui, après avis favorable du Conseil de surveillance, fut soumise à vos délibérations. Le Conseil crut devoir ajourner toute décision jusqu'après étude d'un nouveau projet de viabilité, Sur ces entrefaites, une compagnie intitulée *la Foncière lyonnaise* nous fit des propositions sur le pied de 1,200,000 francs; à cette deuxième offre succéda une nouvelle : le prix proposé s'élevait cette fois à 1,400,000 francs. Le Conseil de surveillance ayant accueilli cette demande, vous fûtes saisis de nouveau. Or, au cours de la discussion, l'honorable M. Maillard déposa et fit voter un amendement tendant au lotissement du terrain avec facilité de réunion en cas de surenchère.

L'Administration s'est conformée à ce vote. Le terrain, divisé en huit lots, a été mis en adjudication et l'évaluation de 1,400,000 francs s'est trouvée portée à 1,611,000 francs, prix d'achat. L'affaire a donc été bonne pour l'Assistance pnblique et aussi, je puis le dire, pour le quartier.

Depuis lors, un journal a accusé l'Administration de s'être, dans cette circonstance, montrée peu soucieuse des intérêts des pauvres, d'avoir vendu le terrain à un prix dérisoire. Mais l'Administration, je viens de vous le dire, n'a fait qu'exécuter la décision du Conseil.

Les acquéreurs, ajoute-t-on, ont revendu et ont obtenu 250 francs de terrains qu'ils avaient payés 80 francs.

C'est une erreur. Un angle seul, c'est-à-dire le meilleur lot, a

été, non pas vendu, comme on le prétend, mais loué avec promesse de vente à 200 francs, et à condition que la société se départirait de son droit d'antériorité au profit des locataires. Ceux-ci pourraient ainsi obtenir du crédit auprès d'autres sociétés qui, comme garantie, bénéficieraient de la première hypothèque, abandonnée par les vendeurs.

Si donc ces locataires font faillite, les vendeurs seront lésés.

L'Assistance publique pouvait-elle se livrer à de semblables spéculations? Évidemment non. Elle ne saurait que vendre ferme et au mieux de ses intérêts. Or, dans l'espèce, la vente a permis de réaliser un bénéfice de 211,000 francs sur l'évaluation la plus large : l'affaire, je le répète, a donc été excellente.

Après vous avoir démontré que l'article du journal en question contient des affirmations inexactes, je n'ajouterai qu'un mot : c'est que ce journal est celui des acheteurs eux-mêmes.

M. Joffrin. — Je crois que M. le Directeur n'a pas répondu précisément à la question de M. Manier. Quand, dans la 8e Commission, l'Administration nous a proposé cette vente, M. le Directeur nous a dit : Il y a demande d'acquisition et nous tenons à nous débarrasser de ce terrain, où l'on ne peut construire des maisons d'ouvriers, car il est trop près du cimetière du Père-Lachaise.

M. le Directeur de l'Assistance publique. — Je n'ai jamais dit cela.

M. Joffrin. — En tout cas, cette opinion a été émise dans la Commission. Donc un acquéreur se présentait. La vente a eu lieu et je lis dans un journal que ceux qui ont acheté ont revendu avec 2,500,000 francs de bénéfices. Quel moyen ont-ils employé? Ils ont fait un lotissement intelligent. Or, ce lotissement, M. Maillard avait précisément demandé qu'il fût fait par l'Administration. Avec de petits lots, on avait chance d'avoir

beaucoup de compétiteurs et chance aussi de voir les enchères se multiplier. Comment a procédé M. le Directeur ? Nous demandions un lotissement, il en a fait un, mais avec des lots de plus de 3,000 mètres en moyenne, inaccessibles par conséquent à tous autres acquéreurs que des compagnies financières. L'Administration voulait sans doute donner satisfaction à la compagnie demanderesse, et, en effet, grâce au lotissement adopté, elle a permis à cette compagnie d'acquérir l'ensemble des terrains.

Mais nous avons le droit de dire : Pourquoi l'Administration n'a-t-elle pas agi comme la société ?

M. le Directeur de l'Assistance publique. — L'Administration n'y était pas obligée.

M. Joffrin. — Je demande aussi à M. le Directeur : Des indiscrétions n'ont-elles pas eu lieu dans votre administration, indiscrétions peut-être intéressées et pouvez-vous nous dire si ceux qui ont fait le lotissement pour le compte de l'Assistance publique ne sont pas les mêmes qui ont fait le lotissement pour le compte des acquéreurs ?

M. Maillard. — Lorsque, dans la séance du 21 juin dernier, j'ai déposé l'ordre du jour auquel M. Joffrin a fait allusion, je n'ai pas cru devoir indiquer le nombre de lots qu'il y avait lieu de faire pour la mise en vente des terrains de la rue Saint-Maur. Je laissais ce soin à l'administration de l'Assistance publique, car je pensais que le lotissement serait combiné de telle sorte que les petits capitalistes pourraient se présenter comme acquéreurs. Si les lots eussent été de 250 ou 300 mètres, le nombre des offres eût été plus considérable, et la dernière surenchère eût atteint un prix bien supérieur à 1,600,000 francs.

L'Administration aurait dû comprendre que, faire des lots de 2 et 3,000 mètres, c'était mettre la propriété tout entière à la merci de deux ou trois sociétés financières disposant de grands capitaux.

C'est ce qui a eu lieu ; et la société adjudicataire s'est empressée de faire ce qu'aurait dû faire l'Administration ; elle a morcelé la propriété en petits lots, accessibles aux particuliers. Il eut été préférable que ces derniers profitassent de l'opération.

M. le Directeur de l'Assistance publique. — Je rappelle au Conseil que l'Administration lui a proposé en premier lieu de vendre ce terrain d'ensemble. Il n'a pas accepté cette proposition et a demandé qu'on fît un lotissement. L'Administration s'est conformée à ce désir et a préparé le lotissement au mieux de la fortune des pauvres ; elle a pensé, et avec raison selon moi, qu'il y avait de grands inconvénients à morceler ce terrain en 50 ou 60 lots, car les frais de viabilité eussent été très onéreux ; de plus il aurait fallu vendre peut-être lot par lot, ce qui eût été certainement très long. Or, il était urgent de faire disparaître les constructions insalubres qui se trouvaient sur ce terrain et contre l'existence desquelles toute la population protestait.

Quant à l'insinuation produite à cette tribune par M. Joffrin, elle ne peut atteindre ni les employés de l'Assistance publique, ni son directeur. Je n'y répondrai donc pas. Mais toute l'argumentation de l'honorable membre du Conseil tombera, je pense, devant ceci : c'est que ce n'est pas la société de qui émanait la première offre qui, en définitive, a été adjudicataire.

M. Lyon-Alemand. — Je demande à M. le directeur des Travaux s'il ne serait pas possible de mentionner par une teinte spéciale les propriétés de l'Assistance publique sur l'atlas qui nous a été remis et qui contient l'indication des propriétés communales teintées en bleu.

M. le Directeur des Travaux. — Parfaitement, pourvu que MM. les conseillers veuillent bien nous renvoyer l'atlas qu'ils ont entre les mains.

M. Manier. — Je ferai observer que j'ai présenté tout à

l'heure la même demande que M. Lyon-Alemand. Je croyais la question entendue.

En ce qui concerne la déclaration faite tout à l'heure par M. le directeur de l'Assistance publique, je me borne à lui répondre que, s'il avait examiné sérieusement l'affaire, il aurait pu se convaincre qu'il y avait un immense avantage pour l'Administration à agir comme les acquéreurs, c'est-à-dire à fractionner le terrain en petits lots.

M. LE DIRECTEUR DE L'ASSISTANCE PUBLIQUE. — Je viens de vous exposer les inconvénients qui en seraient résultés pour l'Administration.

M. Georges MARTIN. — On a demandé tout à l'heure à M. le directeur des Travaux de faire indiquer sur nos plans les propriétés appartenant à l'Assistance publique. Ne pourrait-on profiter de cette occasion pour mentionner sur ces mêmes plans les terrains grevés de servitudes domaniales ? Il y a quelque temps, M. le Directeur nous disait que, si l'origine de beaucoup de ces réserves domaniales était ignorée, on en connaissait au moins un grand nombre ; il serait facile d'indiquer ces dernières. En profitant pour faire ce travail du moment où nous renverrons nos plans à l'Administration, on réaliserait une économie de temps et d'argent.

M. BOUÉ. — La commission chargée d'étudier la question des logements à bon marché et qui devra en même temps étudier l'utilisation des terrains communaux au point de vue des constructions ouvrières ne pourrait-elle examiner au même point de vue les propriétés appartenant à l'Assistance publique ?

M. GAMARD. — L'honorable M. Georges Martin a soulevé une question très grave. Les servitudes domaniales qui grèvent une partie des terrains de Paris datent de la période révolutionnaire ; il en est un grand nombre dont on ne connaît pas l'origine,

les titres ayant été brûlés. En indiquant sur nos plans celles que vous connaissez actuellement, vous créeriez un titre contre la Ville au profit de ceux dont les propriétés ne seraient pas indiquées comme grevées de servitude. Ces propriétés acquerront, par cela même, un prix plus élevé que les autres. Dans ces conditions, la Ville ne pourra plus arguer de droits prétendus en faveur de ses opérations de voirie.

Cependant, il est incontestable que la reconstitution des servitudes domaniales est très utile, mais à condition qu'elle soit complète et précise. Ce n'est pas un travail aussi impossible qu'il le paraît. L'Administration trouvera aux bureaux des Domaines, rue de la Banque, le double de toutes les ventes domaniales ; je crois que celles de l'an V sont seules égarées. Il serait facile avec ces documents d'exécuter un travail d'ensemble.

Là est, je crois, le nœud de la question. Il faut que l'Administration fasse les démarches nécessaires pour obtenir communication de ces documents. Ce ne sera peut-être pas chose aisée, car l'administration de la Ville n'excite pas beaucoup de sympathie dans les autres administrations, et ces dernières sont en général peu disposées à lui donner les renseignements qu'elle demande. Mais il s'agit là d'un intérêt de premier ordre pour la Ville et les propriétaires, et l'Administration doit faire tous ses efforts pour mener à bien ce travail.

M. le Directeur des Travaux. — L'Administration s'occupe déjà, depuis quelque temps, de la reconstitution des clauses domaniales ; mais c'est là un travail lent et difficile ; il est confié à un géomètre très capable, M. Bernard, auquel je suis très heureux de rendre publiquement justice. Une fois cette opération terminée, je ne vois aucun inconvénient à l'adoption de la proposition de M. Georges Martin.

M. Dujarrier. — Messieurs, les adjudications récentes de terrains propres à bâtir, des rues Saint-Maur et de la Roquette, sont de toutes parts vivement attaquées et vigoureusement blâ-

mées ; un grand nombre d'habitants en font même remonter la responsabilité jusqu'au Conseil municipal.

C'est pour dégager notre responsabilité dans cette affaire, considérée justement comme regrettable, que nous avons l'honneur de déposer la proposition suivante :

Il sera nommé une commission d'enquête composée de sept membres, avec les pouvoirs les plus étendus, pour éclairer le public et le Conseil, au moyen de sérieuses investigations, afin qu'il en résulte ce qu'il appartiendra.

Signé : DUJARRIER, CATTIAUX, MICHELIN, GUICHARD, de BOUTEILLER, BRALERET, MARSOULAN, COLLIN, AMOUROUX, HATTAT, de MÉNORVAL, BOURNEVILLE, MATHÉ, RABAGNY, DARLOT, ROBINET, DESMOULINS, BOUÉ, ROYER, MESUREUR, RÉTY, COMBES, DUBOIS, REYGEAL, FIAUX, DELHOMME, VOISIN, CURÉ, Aristide REY, Émile LEVEL, CERNESSON, VAUTHIER, Narcisse LEVEN, ROUZÉ, LAINÉ.

M. LE DIRECTEUR DE L'ASSISTANCE PUBLIQUE. — Je m'associe à cette proposition, car je ne puis que gagner à ce que la lumière se fasse sur cette affaire.

M. MAILLARD. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante :

L'administration de l'Assistance publique est invitée à soumettre, à l'avenir, à l'avis du Conseil les projets de lotissement des terrains qu'elle aura à mettre en vente.

Signé : MAILLARD.

J'ajoute que les choses se passent ainsi pour toutes les administrations annexes de la préfecture de la Seine ; il est juste que l'Assistance publique subisse la loi commune.

La proposition présentée par M. Maillard est adoptée.

La proposition de M. Dujarrier est renvoyée à la 8e Commission.

Rapport n° 8 de 1883 présenté par M. Villard sur : 1° une proposition de M. Manier tendant à l'expropriation, au profit de la ville de Paris, du sol compris dans son enceinte fortifiée; 2° diverses propositions et pétitions relatives aux mesures à prendre pour arriver à l'abaissement du prix des loyers.

I.

Messieurs,

Vous avez renvoyé à l'examen de votre 1re Commission une proposition présentée par notre honorable collègue M. Manier dans les termes ci-après :

Le Conseil,

Considérant que les conditions économiques à Paris sont telles actuellement que la propriété foncière y constitue un véritable privilège, à perpétuité, au profit de ses détenteurs actuels, et que tout privilège est antidémocratique et antisocial,

Délibère :

Le sol compris dans l'enceinte fortifiée sera exproprié au profit de la ville de Paris pour cause d'utilité publique.

Les propriétaires expropriés seront indemnisés au moyen d'*obligations communales hypothécaires amortissables*.

Cette expropriation pourra être faite sur la base suivante, ou sur toute autre base analogue :

Le montant de la valeur du sol serait versé aux propriétaires en obligations rapportant un intérêt à déterminer, 5 % par exemple, amortissable en quatre-vingt-dix ans.

Pendant ces quatre-vingt-dix années, le propriétaire actuel conserverait la jouissance du sol moyennant un loyer annuel égal à l'intérêt des obligations qui le représentent et qu'il aura reçues, augmenté de 0 fr. 06 c. (0 fr. 0625) °/₀ *pour amortissement*, étant bien entendu que c'est le propriétaire lui-même qui doit faire les frais d'amortissement.

Les immeubles recouvrant le sol suivront le sort ordinaire de la propriété individuelle : le sol seulement sera devenu une propriété communale. Les propriétaires actuels seraient de véritables locataires par emphythéose.

Les propriétaires qui voudraient voir exproprier les constructions établies sur le sol en même temps que le sol lui-même en feraient la déclaration.

Il est bien entendu que l'expropriation peut se faire progressivement et partiellement; que le taux de l'intérêt et la dotation du fonds d'amortissement peuvent varier, ce qui importe peu, pourvu que l'amortissement reste, comme il est dit plus haut, à la charge des propriétaires.

Signé : MANIER.

Votre Commission, tout en rendant justice aux efforts persévérants faits par M. Manier dans le but de provoquer une répartition plus équitable des charges publiques, et tout en reconnaissant que le moment est venu de chercher résolument la solution du problème de l'abaissement du prix des loyers, ne croit pas pouvoir donner suite à sa proposition; elle croit, toutefois, dans l'intérêt même de l'étude des questions de cette nature, devoir vous exposer en résumé, et à l'appui de sa conclusion, quelques-unes des conséquences financières et économiques que l'application du principe mis en avant par M. Manier pourrait entraîner.

Conséquences financières.

Les conséquences financières d'une telle mesure seraient presque incalculables.

En effet, si nous recherchons la valeur approximative du sol bâti ou à bâtir dans l'enceinte fortifiée de la ville de Paris, nous relevons dans divers documents de notre statistique municipale de 1881 ;

Que la superficie totale du sol compris dans l'enceinte fortifiée jusqu'au pied des glacis des fortifications de la ville de Paris est de 7,802 hectares.

Cette surface comporte :

Surface des rues de Paris.	1,532h 73a 28c	
Squares et jardins.......	181 48 00	
Cimetières.............	90 01 93	
La Seine entre ses parapets....................	222 23 00	
Canaux : Ourcq, Saint-Denis, Saint-Martin (eau)..	20 60 28	
Terrains pour habitations, jardins et cultures.........	5,755 00 00	
Soit en chiffres ronds..........		7,802 hectares.

Pour arriver à déterminer la surface exacte à laquelle pourrait s'appliquer la proposition de M. Manier, c'est-à-dire la surface des terrains bâtis ou à bâtir à l'usage des particuliers, il convient encore de retrancher du chiffre ci-dessus de.............................. 5,755 hectares

les 496 hectares des fortifications et environ 500 hectares affectés aux monuments publics de toute nature, appartenant à la Ville, à l'État, ou non susceptibles de location, soit de ces deux chefs à retrancher environ................. 1,000 hectares

Ce qui limiterait à environ............... 4,755 hectares

la surface des terrains bâtis ou à bâtir proprement dits de la ville de Paris.

Ce chiffre, obtenu par un calcul d'approximation, se rapproche sensiblement de celui qui résulte du document suivant, emprunté aux travaux d'une commission spéciale du ministère des Finances et communiqué à votre rapporteur sous réserve de vérification par un complément d'enquête :

Évaluation approximative de la valeur vénale de la superficie des terrains bâtis ou à bâtir de la ville de Paris, basée sur les ventes conclues dans la période décennale de 1869 à 1878 inclusivement.

ARRONDISSEMENTS	CONTENANCE SUPERFICIELLE	VALEUR VÉNALE DE LA SUPERFICIE BATIE OU A BATIR				
		PAR MÈTRE	TOTALE	MINIMA	MAXIMA	QUARTIERS
	h. a. c.	fr. c.	fr. c.	fr. c.	fr. c.	
1er	62 13 27	718 708	483,832,804 »	500 » »	» 900 »	Saint-Germain-l'Auxerrois. Palais-Royal.
2e	68 37 19	956 39	653,730,960 »	680 » »	» 1,200 »	Bonne-Nouvelle. Gaillon et Vivienne.
3e	81 13 77	554 207	449,671,443 »	450 » »	» 640 »	Archives. Arts-et-Métiers.
4e	67 92 73	297 443	202,045,280 »	450 » »	» 550 »	Arsenal. Saint-Merri.
5e	121 03 65	101 537	122,897,638 »	63 » »	» 165 »	Jardin-des-Plantes. Sorbonne.
6e	119 84 81	240 817	288,615,700 »	200 » »	» 300 »	Notre-Dame-des-Champs. Dans les trois autres.
7e	161 00 84	203 542	327,719,640 »	80 » »	» 300 »	Gros-Caillou. Saint-Thomas-d'Aquin.
8e	212 63 60	363 319	772,547,449 »	250 » »	» 580 »	Champs-Élysées. Madeleine.
9e	141 04 93	588 460	830,020,000 »	400 » »	» 900 »	Saint-Georges et Rochechouart. Chaussée-d'Antin.
10e	192 96 66	251 497	485,306,890 »	90 » »	» 466 »	Hôpital-Saint-Louis. Porte-Saint-Denis.
11e	262 75 94	123 986	325,784,650 »	100 » »	» 165 »	Sainte-Marguerite. Folie-Méricourt.
12e	294 34 09	70 342	206,938,450 »	50 » »	» 100 »	Picpus. Quinze-Vingts.
13e	383 36 02	19 864	76,154,397 »	12 » »	» 61 »	Gare, Maison-Blanche et Croulebarbe. Salpêtrière.
14e	262 47 57	32 387	85,009,205 »	20 » »	» 65 »	Santé et Plaisance. Montparnasse.
15e	430 35 09	19 265	82,906,759 »	12 » »	» 25 »	Saint-Lambert. Necker et Grenelle.
16e	446 70 04	56 287	251,436,824 »	22 » »	» 160 »	Auteuil. Bassins.
17e	293 42 38	98 153	287,710,640 »	50 » »	» 130 »	Épinettes. Monceau.
18e	367 89 82	52 055	191,540,155 »	45 » »	» 60 »	Grandes-Carrières. Goutte-d'Or et La Chapelle.
19e	395 39 45	39 608	156,609,165 »	32 » »	» 35 »	Pont-de-Flandre. La Villette et Combat.
20e	364 38 48	35 295	128,644,710 »	55 » »	» 60 »	Saint-Fargeau et Charonne. Belleville.
Totaux et Moyennes.	4,728 87 30	135 53	6,409,056,729 »	Le prix moyen par quartier des terrains bâtis ou à bâtir varie de 12 francs à 1,200 francs le mètre superficiel dans tout Paris. Le prix moyen du mètre est de 385 fr. 95 c. dans les quartiers de la rive droite; de 183 fr. 93 c. dans ceux de la rive gauche, et de 45 fr. 30 c. dans les quartiers excentriques.		

Comme on le voit, ce document évalue à 4,728 hect. 87 a. 30 c. la contenance des terrains bâtis ou à bâtir de la ville de Paris et la valeur vénale de cette surface, basée sur les ventes conclues dans la période décennale de 1869 à 1878, à 6 milliards 409,056,729 francs.

Ces évaluations font ressortir la valeur vénale moyenne du mètre carré de terrain bâti ou à bâtir de la ville de Paris à 135 fr. 53 c., ce qui est évidemment très inférieur à la vérité d'aujourd'hui. Il vous sera d'ailleurs facile de vous en rendre compte par l'inspection des prix minima et maxima pour chaque arrondissement, notablement inférieurs à des résultats bien connus de tous.

La plupart d'entre vous, Messieurs, ont entre les mains un rapport présenté, au mois de mai 1880, par notre collègue M. Yves Guyot sur les dégrèvements de l'octroi.

Dans ce rapport, notre collègue évaluait la valeur moyenne du mètre carré à 165 francs sur les données certaines de 1869 et ajoutait que bien certainement, en 1880, cette valeur avait dû s'accroître pour certains quartiers de un tiers et pour d'autre de moitié (1). (Voir annexe *B*.)

En nous reportant à ces évaluations et en nous référant à des données empruntées à certaines opérations récentes du Crédit foncier, relatées par arrondissement, sous toutes réserves, dans le tableau ci-joint (annexe *A*), nous croyons vraisemblable de conclure à une appréciation de 225 francs pour la valeur vénale approximative moyenne actuelle du mètre carré des terrains

(1) Ces accroissements de la valeur vénale de la propriété n'offrent aucun caractère d'exagération quand on se reporte à quelques données statistiques rétrospectives, comme celle de la valeur totale de la propriété foncière de la France, qui était évaluée sur la base d'une capitalisation du revenu net à 4 % :

En 1821, à	39.514.000.000 »
En 1851, à	83.744.000.000 »

(Wolowski, *Revue des Deux-Mondes*, 1er août 1857.)

bâtis ou à bâtir de la ville de Paris; ce chiffre, rapproché de la surface indiquée ci-dessus de 4,800 hectares environ, correspondrait à une valeur vénale totale du sol bâti ou à bâtir, dans la ville de Paris, de 4,800 × 2,250,000 = 10,800,000,000 de francs, chiffre se rapprochant beaucoup de celui de 10,402,340,000 francs trouvé au moyen d'un calcul différent par M. Yves Guyot en 1880 (1).

On voit, par les chiffres qui précèdent, à quelles conséquences formidables aboutirait la proposition de M. Manier, mettant immédiatement à la charge de la ville de Paris une dette comme n'en a jamais eu aucun État du globe, alors que, pour y faire face, la Ville aurait à compter sur la rentrée problématique de loyers annuels.

Il y aurait d'ailleurs une manière de simplifier la proposition de M. Manier : ce serait de prendre le sol sans offrir aucune compensation aux propriétaires! En effet, celle que leur offre M. Manier est bien illusoire; quelques chiffres vont le montrer.

Soit un terrain valant 100,000 francs. L'expropriation a lieu. La Ville délivre au propriétaire cent obligations de 1,000 francs portant intérêt à 5 °/o. En même temps elle loue le terrain à ce propriétaire moyennant 5,000 francs, plus la somme nécessaire pour amortir en 99 ans, intérêts et capital, une somme de 100,000 francs. Au bout de 99 ans, le propriétaire n'aura plus rien; ses obligations auront été remboursées par le jeu de l'amortissement et son terrain appartiendra, sans aucune charge à acquitter, à la ville de Paris. C'est le propriétaire qui aura fourni à la Ville l'argent nécessaire pour le rembourser.

Ne serait-il pas plus simple de prendre le sol sans indemnité et d'inviter les propriétaires à économiser sur les revenus de manière à se reconstituer en 99 ans un capital égal à la valeur du terrain qu'ils seraient alors obligés de remettre à la Ville?

---

(1) Une recherche analogue conduirait à évaluer la valeur totale des immeubles, habitations ou locaux d'industrie de Paris à environ 5 milliards.

Puisqu'ils doivent amortir à leurs frais, on ne voit pas pourquoi la Ville se donnerait l'embarras de leur servir de caissier.

La Ville devenue propriétaire sera redevable envers l'État de la portion de la contribution foncière afférente à la valeur du sol. Elle cessera, d'autre part, de percevoir à son profit les centimes additionnels.

On répondra qu'elle les mettra à la charge de son locataire forcé.

Et s'il ne paye pas et déguerpit ?

Conséquences économiques.

Le champ d'exploration des conséquences de la proposition de M. Manier est très vaste; si l'on veut en examiner quelques-unes au point de vue économique, on trouve que le projet, s'il était mis à exécution, pourrait amener des résultats singuliers, sans doute bien contraires au but que poursuit son auteur.

Le plus immédiat serait l'élévation des loyers. En effet, tout propriétaire intelligent se dira : Dans 99 ans ma propriété sera anéantie; il faut que d'ici là, je la reconstitue à l'avance. Pour cela il fera payer ses loyers plus cher et capitalisera le produit de cette augmentation; et, comme tous les propriétaires de Paris feront ce raisonnement à la fois, ils seront les plus forts et les locataires, ne pouvant se mettre en grève, en passeront par là.

Voici le propriétaire d'un terrain nu dans un quartier central. Ce terrain vaut 1,000 francs le mètre. Il a 500 mètres. L'expropriation a lieu. Le propriétaire devenu locataire devra un loyer de 25,000 francs plus l'amortissement. Mais son terrain n'est pas bâti et il n'a pas les ressources nécessaires pour construire. Avec quoi paiera-t-il ce loyer ?

Tel autre propriétaire attendrait pour vendre son terrain qu'il eût acquis une certaine valeur. On le lui achète vingt ans plus tôt : l'accroissement de valeur profite à la Ville expropriante.

La confiscation du bien d'autrui est manifeste.

Mais le résultat le plus bizarre du projet serait d'amener un retour au régime féodal.

C'était en effet le trait caractéristique des rentes inféodées et de l'emphythéose—très usitées sous l'ancien régime—de distinguer le domaine direct, qui appartenait au seigneur, du domaine utile qui appartenait au tenancier. De génération en génération, on se transmettait en haut lieu le droit de percevoir la rente, en bas, le droit de la payer et de faire produire à la terre ses fruits. Dans notre hypothèse, c'est la ville de Paris qui jouerait le rôle de seigneur et ce sont les propriétaires parisiens qui deviendraient ses tenanciers, car la situation respective des parties définie par le projet de M. Manier répond exactement à la définition du contrat connu dans l'ancien droit sous le nom d'emphythéose.

Or ce contrat, qui suppose une prééminence du bailleur sur le preneur, qui immobilise le prix du loyer, ou plutôt de la *tenure* pour parler le langage de l'époque, a été jugé depuis longtemps un obstacle terrible au développement de la richesse publique. Il a subsisté dans quelques pays voisins (1) : en Portugal, sous le nom d'*alforamento ;* en Prusse, sous le nom d'*erbpacht ;* en Hollande, sous le nom de *beklemreght;* appliqué à la grande culture, aux défrichements, notamment aux polders de Hollande, il donne des résultats assez satisfaisants, parce qu'il permet au locataire d'engager des capitaux considérables dans une entreprise qui lui donnera des produits à une échéance assez longue.

Mais, appliqué aux terrains à bâtir, il a été jugé déplorable. En effet, dans une construction, il ne s'agit pas, comme dans une exploitation agricole, d'un capital une fois enterré, comme une semence, pour produire. Le constructeur n'entend pas con-

(1) Voir Laveleye. — *Revue des Deux-Mondes*. 1er septembre 1872.

sommer son capital ; il entend le transformer et pouvoir à son choix ou en retirer les fruits sous cette forme nouvelle ou le réaliser à volonté sous forme de numéraire.

L'emphythéose ou bail à long terme ne se prête pas à la combinaison du constructeur, puisque (les constructions revenant en fin de bail au propriétaire) il faut qu'elles aient en 99 ans produit leur amortissement, ce qui est rarement possible. La durée normale d'une maison est beaucoup plus longue. Il faut donc, pour être avantageux, que l'emphythéose soit renouvelable. Et alors on aboutit à ces étranges contrats qui existent encore en Angleterre et particulièrement à l'île de Whigt, et aussi dans la ville même de Londres, et qui constituent des locations de *999 ans*.

En d'autres termes, le propriétaire ni le locataire, de son côté, ne sont jamais maîtres absolus de leur chose.

La Révolution avait jugé ce contrat tellement entaché de féodalité, tellement contraire aux principes démocratiques du morcellement de la propriété, qu'elle l'avait effacé de nos lois. Le Code civil n'en parle pas et c'est seulement la jurisprudence qui, après quelques explications, a fini par en reconnaître la validité.

En Angleterre, où il est encore très usité, surtout à Londres, voici quarante ans que l'on travaille à dégager la propriété de cette toile d'araignée. « Ses déplorables effets, dit à ce sujet un « écrivain anglais, membre du Cobden Club, M. Bear (1), ont « été signalés par tous les écrivains. La liberté des transactions « en fait d'immeubles, dans son acception la plus large, est « essentielle au développement de la propriété. Nous avons vu « cependant que, dans l'acte qui a étendu les droits des tenanciers, on a cru encore indispensable de faire des réserves pour « la protection des droits du propriétaire. Or, partout où nous « rencontrons ce *vampire* de notre système financier, nous

(1) *Relations of landlord and tenant*, p. 93. — Londres, 1876.

« constatons qu'il a eu pour effet de soutirer toutes les richesses
« du sol et d'arrêter tout développement. Il serait impossible
« d'imaginer une forme de propriété plus dommageable à l'in-
« térêt public que celle du bail à vie, qui encourage le détenteur
« à retirer le plus qu'il peut du sol en y dépensant le moins pos-
« sible. »

Conséquences juridiques.

Parmi beaucoup de difficultés inextricables dans lesquelles on se trouverait jeté par l'opération projetée, en voici quelques-unes :

Il y a sur la plupart des immeubles de Paris des hypothèques ; elles sont garanties par le sol autant que par la construction. A qui remettra-t-on, en pareil cas, les obligations négociables représentatives de la valeur du sol ? Au propriétaire dépossédé ? Dans ce cas, on diminue le gage des créanciers hypothécaires. A la Caisse des dépôts et consignations pour le compte des créanciers ? Que devient alors la liberté que le propriétaire avait d'aliéner sa chose ?

La possibilité d'hypothéquer les immeubles est, à Paris, le grand véhicule du crédit. Croit-on qu'on trouvera à emprunter sur hypothèque avantageusement, quand les constructions reposeront sur un sol appartenant à un propriétaire différent, la Ville ?

Dans l'ancien contrat d'emphythéose, que M. Manier semble vouloir faire revivre, on admet que tout ce qui est édifié sur le sol s'y incorpore. Autrement dit, toutes les constructions en fin de bail font retour au propriétaire (la Ville).

Le projet ne semble pas aller jusque-là.

Il est cependant difficile de reculer devant cette conséquence. Si, en effet, en fin de bail on ne s'entend pas, entre le particulier resté propriétaire des constructions et la Ville devenue proprié-

taire du sol. sur les conditions de la relocation, il faut que le propriétaire emporte ses constructions, ou que la Ville les prenne à dire d'experts. Voilà pour le coup la ville de Paris obligée d'emprunter en 1983 quelques dizaines de milliards pour acheter tous les immeubles qui lui retomberont sur les bras. ou d'exiger la démolition, ou, ce qui arriverait probablement, de subir les conditions de location des terrains à des prix peu avantageux.

Le droit du locataire emphythéotique est considéré comme un droit réel pouvant être lui-même susceptible d'hypothèque. Il peut donc se faire que les tenanciers de la ville de Paris empruntent sur ce gage et grèvent d'hypothèques leur droit au bail de quatre-vingt-dix-neuf ans. On frémit à la pensée des complications que ferait naître la liquidation de droits ainsi constitués sur un droit démembré lui-même de la propriété.

Pierre, exproprié, et devenu locataire emphythéotique du sol. vend sa maison à Paul, Pierre meurt laissant une douzaine d'héritiers ; Paul en laisse autant. Voilà le concours de vingt-quatre volontés nécessaire pour réunir le droit au bail et la propriété des constructions et rendre l'immeuble sujet à rentrer dans le commerce. Ce serait l'immobilisation de la propriété, c'est-à-dire la chose du monde la plus antiéconomique. Ce serait, par l'impossibilité des transactions, la reconstitution d'un immense domaine de mainmorte.

Qu'arrivera-t-il en cas de non-paiement d'un terme de loyer par le tenancier de la Ville ?

Elle ne peut se payer sur le prix des locations qui revient au propriétaire des constructions. distinct, par hypothèse, de celui du sol.

Fera-t-elle vendre aux enchères le droit au bail ? Il peut se faire que personne ne l'achète.

Elle ne touchera donc pas de loyers.

Alors, que devient le fonctionnement de l'amortissement nécessaire pour rembourser les obligations qui depuis longtemps seront passées aux mains de tiers porteurs ?

Il faut admettre qu'en tout cas la Ville ne pourra expulser son locataire en retard qu'après deux années de retard dans ses loyers. C'est le terme admis dans le projet de code rural (1). Si le paiement est suspendu pendant ces deux années, voilà tout le jeu de l'amortissement troublé.

On pourrait multiplier les objections de ce genre. Elles se résument en une seule : c'est jouer un jeu dangereux que d'intervenir de vive force dans la liberté des transactions pour y jeter des masses se chiffrant par milliards. On voudrait enrichir la Ville. On arriverait peut-être à ruiner les particuliers ; mais comment cela servirait-il au développement de la richesse publique ? C'est ce qui n'apparaît pas.

Nous bornons là, Messieurs, l'examen de la proposition de notre collègue, de laquelle nous ne retiendrons que la préoccupation très louable et très intéressante de voir s'arrêter le renchérissement continuel des terrains et des loyers à Paris. Si nous l'avons examinée avec quelques détails, c'est que, parmi les observations que suggère cette proposition, il en est qui peuvent servir utilement comme règles ou principes à l'examen des diverses pétitions qui touchent plus directement à la question des loyers.

II.

Question des loyers.

Nous abordons maintenant, Messieurs, la question des loyers.

A quelques divergences près sur les voies et moyens dont il sera parlé d'autre part, la proposition de notre collègue M. Fiaux (2) résume à peu près tous les desiderata exprimés dans ces diverses pétitions, qui ont pour objet d'inviter le Conseil

(1) Voir rapport au Sénat de M. Ribière, annexe n° 72. Séance du 3 décembre 1881.

(2) Voir page 34.

à prendre telle mesure qu'il conviendra pour arriver à l'abaissement du prix des loyers.

On peut les diviser en trois parties. La première a trait à l'aliénation des terrains communaux, à laquelle M. Fiaux et les autres pétitionnaires demandent qu'il soit mis un terme.

Ce vœu a été plusieurs fois formulé dans le Conseil. Votre 1re Commission pense, Messieurs, comme la plupart d'entre vous, qu'il importe dans une certaine mesure que la Ville conserve une propriété foncière importante ; il peut se produire telle ou telle circonstance où elle sera heureuse d'avoir des terrains à sa disposition. Vous l'avez apprécié, il y a quelques mois, lorsque vous avez décidé inopinément d'augmenter le nombre de vos écoles, et, sans que ces emplois soient obligatoires, pareilles circonstances peuvent se reproduire.

Nous ne pensons pas cependant qu'on doive établir en cette matière une règle absolue. Les propriétés foncières de la Ville constituent une grande partie de sa fortune et elle ne tarderait pas à péricliter si nous nous imposions à nous-mêmes de n'y jamais toucher sous quelque prétexte que ce soit, et de fuir de parti pris les occasions de la faire valoir ; ce qu'il importe, c'est d'éviter les aliénations faites légèrement sans motif valable, et le Conseil municipal est certainement à même d'empêcher qu'il en soit ainsi.

Le tableau annexe *D* ci-contre, dressé d'après les documents qui ont été transmis à votre Commission par l'Administration, donne l'état *actuel* des terrains communaux dans les vingt arrondissements de Paris avec indication des terrains provisoirement occupés, des terrains grevés de servitudes et de certains terrains impropres à toute construction.

Leur surface totale est de 411,751 mètres carrés, mais il faut en déduire 266,956 mètres carrés, soit occupés par des constructions scolaires provisoires, soit réservés pour des constructions définitives, soit enfin grevés de servitudes.

Il reste donc disponible une surface d'environ 184,795 mètres carrés qu'il faut réduire encore de la somme des terrains d'une

étendue trop restreinte pour recevoir des constructions. Cette réduction faite, on peut estimer à 180,000 mètres carrés le total des terrains à bâtir appartenant à la Ville.

Ceci dit, nous ne pensons pas, comme le demandent la plupart des pétitionnaires, que la Ville doive affecter tout ou partie de ces terrains à la construction de maisons à bon marché; elle peut tout au plus faire un essai, construire une ou plusieurs maisons types comportant tout ce qu'il est possible d'exiger au point de vue de la commodité et de l'hygiène.

Les constructions entreprises par la Ville coûtent toujours fort cher; en outre, elle rencontrerait des difficultés considérables dans leur exploitation.

La Ville ne peut agir comme un propriétaire ordinaire; on peut exiger beaucoup d'elle; mais elle serait mal accueillie d'exiger beaucoup des autres; les petites économies ne lui sont pas permises, et, là où tel propriétaire saura trouver le revenu de son capital, elle se trouvera en déficit.

Nous ne voulons pas, d'ailleurs, préjuger les décisions de la commission récemment instituée par M. le préfet de la Seine pour étudier cette question, — et votre 1re Commission s'associe au vœu de notre collègue M. Fiaux pour inviter l'Administration à n'aliéner les terrains communaux qu'à bon escient et lorsque l'intérêt de la Ville le réclame.

La seconde partie de la proposition de M. Fiaux a pour objet d'inviter l'Administration à entrer en négociation avec l'État pour la cession amiable de toute la zone militaire et des fortifications de Paris.

Le Conseil est déjà saisi d'une proposition de M. Yves Guyot et de quarante-sept d'entre nous (1) tendant à la nomination d'une commission spéciale de sept membres qui serait chargée des négociations avec l'État. M. Fiaux, qui est l'un des signataires de cette proposition, aura donc satisfaction.

---

(1) Voir page 20.

La troisième partie, enfin, traite des conditions auxquelles la Ville pourrait intervenir pour la construction de maisons à loyers modiques.

Sur ce point, Messieurs, votre 1re Commission estime, eu égard à l'importance de la question et à la nécessité d'une solution, qu'il y a lieu de diviser la proposition et de l'examiner à deux points de vue :

1° La Ville doit-elle intervenir ?

2° Comment la Ville peut-elle et doit-elle intervenir ?

Sur la 1re question, votre avis ne sera pas douteux ; le nombre et la qualité des pétitionnaires ne peut laisser d'hésitation sur la nécessité, sur l'urgence, de remédier à la situation actuelle des constructions parisiennes récentes, qui, à de très rares exceptions près, vont se développant d'une manière exagérée en appartements de luxe sans se préoccuper de donner le moindre développement aux logements plus modestes des travailleurs.

La statistique de la ville de Paris, tout en nous fournissant des renseignements précieux pour l'année 1880, dans le tableau *C* ci-annexé, sur la répartition *ad valorem* des 1,038,124 logements contenus dans les 76,129 maisons édifiées dans Paris, renseignements que nous croyons intéressant de mettre spécialement sous vos yeux, ne nous donne pas d'éléments de comparaison suffisants pour apprécier avec des chiffres cette absence complète d'équilibre entre l'accroissement considérable de la population ouvrière et la très faible augmentation du nombre des logements susceptibles de l'abriter économiquement et convenablement.

En procédant par déductions générales, on en arrive à reconnaître que le développement toujours croissant des groupements de l'industrie et du commerce, favorable au bon marché de la production et de la vente, a diminué dans une proportion formidable à Paris le développement normal de la petite industrie et du petit commerce, dont l'importance reposait sur un équilibre assez stable entre les besoins de production et de consommation.

Cet équilibre aujourd'hui varie avec les grands mouvements du commerce et de l'échange et échappe facilement à l'analyse.

De là ces grandes concentrations du commerce et du travail, diminuant le nombre des indépendances, augmentant celui des salaires provisoires, des employés, des ouvriers, le tout pour aboutir à ce singulier résultat qu'aujourd'hui, et en proportion du nombre, il est plus difficile à un travailleur de conquérir son indépendance à Paris qu'il y a quarante ans.

De là une augmentation notable du nombre des salariés plus ou moins modestes et le besoin d'une plus grande proportion de logements à prix modérés.

A cet état nouveau répondent des besoins différents dont les détenteurs de la propriété n'ont pas su tenir compte.

Un document intéressant, qui est mis sous vos yeux ci-après et qui est emprunté à la préfecture de Police, offre à cet égard un enseignement intéressant.

C'est la statistique du nombre des garnis et des locataires existant dans ces garnis au premier jour de chaque année, depuis 1875 jusqu'au 1er janvier 1883.

Nombre des garnis et des locataires existant dans ces garnis au premier jour de chaque année, dans la ville de Paris, depuis 1875.

ANNÉES	GARNIS	LOCATAIRES		
		FRANÇAIS	ÉTRANGERS	TOTAL
1875	9,297	113,987	18,656	132,643
1876	9,136	121,183	20,276	141,459
1877	9,144	131,397	22,559	153,956
1878	9,469	119,316	20,391	139,707
1879	10,189	139,934	40,721	180,655
1880	10,048	140,421	29,588	170,009
1881	10,180	166,692	36,313	203,005
1882	10,788	181,282	43,659	224,941
1883	11,753	196,229	43,935	240,164

A ne prendre que les dates extrêmes, on trouve qu'en 1875, 9,297 garnis contenaient 113,987 Français et 18,656 étrangers, en tout 132,643 locataires. En 1883, le nombre des garnis est de 11,753, contenant 43,935 étrangers et 196,229 Français : en tout 240,164 locataires. Le nombre des garnis ne s'est augmenté dans cette période que de 2,456 et le nombre des locataires s'est accru de 107,521.

Ainsi, en même temps que la population de Paris s'accroissait en sept années de plus de 300,000 habitants et passait de 2,000,000 à 2,300,000 habitants, en augmentant de 15 °/o, la population des garnis augmentait de plus de 80 °/o, et ceci alors que le nombre des garnis ne s'accroissait que de 20 °/o.

A coup sûr, il y a des garnis plus grands dans le nombre, mais, dans la plupart des cas, c'est par une diminution de la surface louée dans chaque garni que cet accroissement a pu être obtenu, en réduisant dans une proportion effroyable l'air, l'espace, le confortable déja très restreints réservés à la population forcée de recourir aux garnis.

De là ces caves, ces taudis dans lesquels est entassée ou plutôt enfouie toute une population d'ouvriers, de femmes, d'enfants ; de là cette mortalité, ces épidémies qui ont éprouvé et éprouveront encore la ville de Paris dans une proportion inouïe tant qu'on n'aura pas remédié à ce misérable état des choses.

De là enfin cette augmentation formidable de votre budget de l'Assistance publique, toujours insuffisant malgré ses accroissements.

Aussi, Messieurs, et sans qu'on puisse même le discuter, à la question de savoir si la Ville doit intervenir dans la création d'immeubles susceptibles d'offrir des logements sains et à bon marché aux travailleurs, votre 1re Commission vous propose de répondre : *Oui*, la Ville doit intervenir, promptement, énergiquement, et son intervention répond à une nécessité de premier ordre.

Le rapporteur de votre 1re Commission va même plus loin, tant est urgent l'intérêt de l'hygiène sociale et physique ; il vous propose de décider, en même temps que cette question de principe, la fixation du nombre des logements dont il convient d'assurer la création immédiate pour une population déterminée de locataires.

Il vous propose de faire porter l'ensemble des mesures à prendre de suite à cet égard sur une population de 30,000 personnes, dont 10,000 à loger avant la fin de l'année 1884 et le surplus avant la fin de 1885, et de donner la priorité à celle des propositions qui vous seront faites pouvant assurer ce résultat.

La seconde question que s'est posée votre 1re Commission : *Comment la Ville doit-elle et peut-elle intervenir ?* est d'une solution plus difficile.

Ici, en effet, l'on aborde les problèmes sociaux les plus discutés.

Où doit s'arrêter l'action de la collectivité ?

Quand la collectivité a consacré ses efforts, son épargne à la création et au développement de tout ce qui est intérêt commun, routes, chemins de fer, ports, écoles de tous degrés, organisation du crédit, postes, télégraphes, caisses de retraite, de prévoyance, etc., n'a-t-elle pas accompli le rôle naturel de la communauté envers le travail individuel ?

Doit-elle aller plus loin ?

Il n'importe pas seulement que le travailleur soit mis à même de vivre convenablement des produits de son travail, il importe encore qu'il se pénètre de la pensée que le capital ne se trouve ni ne se donne, qu'il se loue moyennant une rente et se gagne à force de peine et d'épargne.

L'existence du capital est solidaire de l'exercice du travail et réciproquement. Tous deux ne s'affranchissent que par une alliance intelligente et libre de l'un et de l'autre, c'est la condition mutuelle de leur existence et de leur développement et le

progrès n'est possible qu'avec la connaissance et l'observation de ces devoirs réciproques.

La théorie parle haut et sagement, mais, dans le cas qui nous occupe, l'utilité publique, la nécessité de l'hygiène sociale et physique commandent de passer outre en s'écartant le moins possible des principes généraux qu'il importe de garder pour guides.

Plusieurs pétitionnaires proposent que la Ville construise elle-même des maisons à bon marché, soit sur les terrains lui appartenant dans Paris, soit sur ceux à provenir de la cession qui lui serait faite du sol des fortifications.

Nous avons dit précédemment ce que nous pensions de cette opération en tant qu'elle serait faite directement par la Ville. Les objections sont multiples.

Où s'arrêterait la municipalité de Paris dans une entreprise de ce genre, dont il est impossible de prévoir le terme ?

A quelle catégorie de citoyens les constructions de la Ville seraient-elles affectées ?

Quelles conditions d'admission devrait-elle exiger ?

A ces questions, on reconnaîtra qu'il est difficile de répondre et l'on peut se demander à quels graves embarras pourrait conduire une affectation aussi spéciale des fonds publics ?

Le nombre des constructions est impossible à prévoir.

La population laborieuse et peu aisée attirée à Paris par la perspective d'un gain plus élevé que partout ailleurs et par le mirage si regrettable de la série officielle des prix est déjà considérable. Ne le deviendrait-elle pas bien davantage, lorsqu'il se répandrait que la municipalité parisienne met à sa disposition des logements d'un bon marché exceptionnel ?

Les pétitionnaires ont-ils songé, d'autre part, à l'importance des capitaux dont devrait disposer la Ville pour que son intervention directe ait une influence appréciable sur l'abaissement du prix des loyers ?

Pour provoquer la concurrence, il faudrait engager des capitaux énormes dans cette opération et construire un grand nombre de maisons dans tous les quartiers de Paris ; ou sinon la Ville n'entraînera personne par son exemple, et ses efforts, tout en lui coûtant très cher, n'auront d'autre résultat que de rendre service à un très petit nombre d'individus.

Ce n'est certes pas là le but des pétitionnaires.

Ce qu'il importe, c'est de favoriser la création, dans les quartiers de Paris les plus voisins ou les mieux reliés avec les centres de travail, de logements d'un prix abordable aux budgets d'ouvriers.

Nous croyons que la Ville peut efficacement aider à la réalisation de cette œuvre sans compromettre non seulement ses intérêts, qui sont ceux de toute la population, mais la responsabilité du succès, et favoriser par un moyen quelconque les capitaux d'initiative qui seront consacrés à élever des maisons avec logements à bon marché.

La commune peut, en intervenant ainsi, rester dans les limites de son droit vis-à-vis de la collectivité comme vis-à-vis des particuliers.

Elle ne crée pas de monopole; elle ouvre, au contraire, le champ libre à la concurrence de tous ceux qui voudront participer à l'œuvre qu'elle poursuit, et son concours appartiendra à ceux qui offriront les plus grands avantages.

Les pétitions qui nous ont été transmises sont déjà une preuve des initiatives qui ne manqueront pas de se produire à la seule nouvelle de votre délibération.

Parmi ces pétitions, nous trouvons celles de MM. Le Rouge et Ollivier, tendant à constituer des sociétés ayant pour but la construction de maisons à bon marché :

Une autre de M. Pavillon, proposant de construire des cités ouvrières dans la banlieue ;

Une autre enfin, de M. Minder, qui se fait remarquer par un

exposé très étudié des moyens pratiques déjà mis en œuvre par lui pour résoudre le problème de la réduction du prix des loyers.

Les propositions de ce genre afflueront, nous n'en doutons pas. Le principe une fois posé, on n'aura que l'embarras du choix.

Toutes ces initiatives s'inspireront des besoins nouveaux, des conditions économiques dans lesquelles ont été résolus les mêmes problèmes dans d'autres grandes villes; les exemples ne manquent pas. A Londres, pour remédier à la cherté du prix du terrain, dans certains quartiers du centre, on a construit des maisons à onze et douze étages avec ascenseurs.

Tous les progrès de la science et de l'art du constructeur se prêteront à la satisfaction des besoins signalés pour faire mieux et à meilleur marché que nos devanciers.

Quel sera le principe de l'intervention de la Ville? Votre 1re Commission, Messieurs, était prête à l'étudier; mais elle vous eût demandé, pour le faire avec tous les éléments nécessaires, le concours de l'Administration, quand M. le préfet de la Seine a pris l'initiative de nommer une commission spéciale aux travaux de laquelle vous participez pour l'étude complète et rapide de cette question.

Les avantages à assurer aux constructeurs des nouveaux immeubles peuvent-ils être utilement et légitimement des concessions de terrains, des dégrèvements d'impôts de diverses natures?

Il semble difficile *à priori* de donner à l'intervention de la Ville ce caractère d'assistance difficile à répartir d'une manière équitable et de nature à paralyser les initiatives libres devant certainement se produire, quand l'expérience aura démontré que les constructions projetées peuvent être rémunératrices et assurer la sécurité des revenus pour les capitaux qui y seront consacrés.

Le principe à adopter comportera-t-il, comme l'indiquent certaines propositions de nos collègues, la faculté pour les ouvriers

de devenir propriétaires, soit de l'étage d'une maison, comme en Italie, soit de leurs maisons là où le prix du terrain permettra de créer des immeubles séparés assez modestes pour être accessibles à un budget ouvrier ?

Il est difficile de prévoir une telle solution autrement que très limitée, car un des caractères de la population ouvrière de Paris, c'est la facilité de déplacement qui, pour une raison ou pour l'autre, l'amène à se transporter d'un quartier à l'autre de Paris suivant les besoins, les circonstances ou le goût de chacun, pour, dans bien des cas, retourner en province au bout de quelques années.

Votre 1re Commission, Messieurs, avait réuni pour l'étude et la présentation de ces questions des documents d'expérience assez importants, mais dont l'examen pourra être fait plus utilement par la commission administrative récemment nommée. Cette commission a, en effet, par le concours de l'Administration, des moyens d'information plus rapides sur tous les points qui peuvent intéresser la solution à intervenir.

Dans certaines villes, comme à Lille, par exemple, la municipalité est intervenue par une garantie d'intérêt, et l'œuvre créée par la municipalité a eu de très heureux résultats.

Est-ce la solution qui prévaudra pour la ville de Paris? Cela est à examiner, en ce sens surtout que ce serait déjà une partie de la solution du problème que la possibilité qui en résulterait pour les constructeurs de trouver des capitaux à très bon marché, et que d'autre part, avec des aménagements, des choix d'emplacements bien entendus, des cahiers des charges bien étudiés, la garantie pourrait n'être que nominale et le résultat s'obtenir sans charges pour la Ville.

Mais, comme nous l'avons dit plus haut, votre 1re Commission ne croit pas pouvoir préjuger aujourd'hui les solutions qui seront proposées par notre commission spéciale, après un examen d'autant plus complet qu'elle pourra tenir compte du développement si nécessaire des moyens de transport à bon marché.

N'oublions pas, en effet, que les questions d'omnibus et de tramways, que celle du chemin de fer métropolitain, restent encore à résoudre par le Conseil municipal de Paris et le Conseil général de la Seine et qu'elles sont une des bases de la solution du problème des logements à bon marché.

Votre 1re Commission, toutefois, Messieurs, croit entrer dans l'esprit des propositions de nos collègues et des pétitionnaires en vous proposant, dès maintenant, d'inviter l'Administration à présenter, à bref délai, au Conseil un projet dont le résultat sera d'assurer des logements économiques et convenables à une population de 10,000 personnes pour l'année 1884 et de 20,000 personnes pour 1885.

De cette façon, vous donnerez une base ferme et définie aux travaux de la commission administrative.

Il pourra sembler que c'est une grosse prétention, Messieurs, que de vouloir créer en moins de trois années des logements correspondant à une population de 30,000 habitants, mais l'instrument dons vous disposez est en rapport avec ce résultat.

Vous pouvez l'envisager avec d'autant plus de logique qu'en moins de cinq ans la population de Paris vient de s'accroître de 235,000 habitants, ce qui correspond à près de 50,000 par an, et que la proposition qui vous est faite par votre 1re Commission ne s'étend qu'aux logements correspondant à 30,000 personnes, à créer en trois années, c'est-à-dire à environ un cinquième de l'accroissement normal annuel.

Il suffit, d'ailleurs, de se reporter au tableau, mis plus haut sous vos yeux, sur les garnis de Paris pour apprécier le bien fondé et la réserve de ces prévisions.

Si, passant de cette donnée générale à l'hypothèse d'une solution analogue, par exemple, à celle qui a prévalu à Lille d'une garantie d'intérêt, et si l'on évalue par approximation à 3,000 fr. par individu, à l'intérieur de Paris, la dépense correspondant à la création des logements demandés, votre résolution équivaudrait

à encourager et assurer l'emploi en constructions d'un capital de 30 millions d'ici à 1884, et de 60 millions jusqu'en 1885 ; ce sont là des chiffres qui ne sont pas hors de proportion avec l'importance des ressources de Paris et qu'on peut envisager sans crainte.

Si, dans cette hypothèse, on admet un mécompte, bien peu probable, de 1 °/o pour une ou deux années, comme fonctionnement de garantie, cela correspondrait pendant ce laps de temps à une charge annuelle de 800,000 à 900,000 francs, c'est-à-dire moindre des quatre millièmes du budget de la Ville ; cette dépense serait, à coup sûr, une des mieux justifiées, et on peut bien ajouter qu'elle ne serait pas sans profit pour le dégrèvement du budget de l'Assistance publique.

D'ici à deux ou trois années, nous l'espérons, votre chemin métropolitain sera en cours d'exécution et vos moyens de transport très développés ; une partie tout au moins de vos fortifications sera devenue disponible, et l'initiative privée, suivant l'exemple donné et secondée par la Ville, complétera l'œuvre que nous vous proposons de commencer.

En conséquence, Messieurs, votre 1re Commission vous propose la délibération ci-après.

Paris, le 9 février 1883.

Le rapporteur,

Th. VILLARD.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Considérant l'urgence de remédier immédiatement à l'insuffisance actuelle de logements à bon marché mis à la disposition des travailleurs ;

Faisant droit aux propositions et pétitions qui lui ont été adressées à cet égard,

Délibère :

Le Conseil municipal de Paris invite l'Administration à lui présenter à bref délai un projet concluant à l'édification immédiate d'immeubles convenables et à bon marché pour 30,000 personnes, de façon à en permettre la mise à la disposition des travailleurs et de leur famille, à raison de 10,000 personnes avant la fin de l'année 1884 et de 20,000 personnes avant la fin de l'année 1885.

Annexe A au rapport de M. Villard.

Valeur moyenne du terrain et des constructions des propriétés privées au 1er janvier 1883, d'après certaines opérations récentes effectuées par le Crédit foncier.

	TERRAINS — le mètre	CONSTRUCTIONS — le mètre
1er arrondissement	1.500 »	1.000 »
2e —	1.800 »	1.000 »
3e —	500 »	600 »
4e —	600 »	800 »
5e —	300 »	600 »
6e —	400 »	500 »
7e —	200 »	500 »
8e —	500 »	600 »
9e —	500 »	600 »
10e —	300 »	500 »
11e —	100 »	300 »
12e —	50 »	200 »
13e —	60 »	250 »
14e —	40 »	150 »
15e —	30 »	100 »
16e —	200 »	300 »
17e —	250 »	200 »
18e —	100 »	200 »
19e —	50 »	100 »
20e —	40 »	100 »

Annexe B au rapport de M. Villard.

*Valeur du sol de Paris (Extrait de l'*Annuaire de la Propriété foncière, *de M. Maurice Maucorps), de 1866 à 1869 inclusivement.* — Rapport de M. Yves Guyot n° 54 (1880).

ARRONDISSEMENTS	PRIX le PLUS ÉLEVÉ pour 1 mètre carré	LIEU	PRIX le MOINS ÉLEVÉ pour 1 mètre carré	LIEU	NOMBRE DES PRIX de vente qui ont servi à établir le prix moyen	PRIX MOYEN	SUPERFICIE de L'ARRONDISSEMENT	RÉDUCTION PROPORTIONNELLE du terrain livré au public	SUPERFICIE du TERRAIN BATI ou à bâtir	VALEUR DU SOL BATI ou à bâtir	VALEUR de LA SUPERFICIE totale
	francs.		fr. c.			fr. c.	hect. a.	hect. a.	hect. a.	francs.	francs.
1	1,200	Rue Pierre-Lescot	463 »	Rue Mauconseil	6	719 »	190 »	32 »	158 »	1,136,020,000	1,366,400,000
2	1,800	Place de la Bourse	600 »	Rue Neuve-Saint-Augustin	9	900 »	97 50	13 »	84 50	760,500,000	877,500,000
3	900	Boulevard Saint-Martin	494 »	Rue du Temple	3	550 »	116 »	18 »	98 »	539,000,000	638,000,000
4	465	Rue Saint-Antoine	130 »	Quai Henri-IV	7	300 »	156 50	28 »	128 50	385,500,000	469,500,000
5	316	Rue d'Enfer	28 50	Rue de l'Hôpital	90	147 »	249 »	40 »	209 »	307,230,000	366,030,000
6	675	Rue du Four	105 82	Boulevard du Montparnasse	22	391 »	211 »	35 »	176 »	688,160,000	825,010,000
7	520	Rue Velpeau	60 »	Boulevard des Invalides	25	340 »	403 »	75 »	328 »	1,115,200,000	1,370,200,000
8	900	Rue de Rome	80 »	Avenue Montaigne	146	278 »	381 »	72 »	309 »	859,020,000	1,059,180,000
9	975	Boulevard Haussmann	43 »	Rue Frochot	45	415 »	213 »	41 »	172 »	713,800,000	883,950,000
10	450	Rue de Maubeuge	100 »	Rue du Faubourg-du-Temple	43	268 »	286 »	52 »	234 »	632,480,000	766,480,000
11	300	Boulevard Henri-IV	20 »	Ruelle du Bureau	64	122 »	361 »	65 »	296 »	361,120,000	440,420,000
12	250	Rue de Lyon	4 »	Rue du Rendez-vous	49	95 »	568 »	111 »	457 »	434,150,000	539,600,000
13	119	Boulevard Arago	10 »	Rue de la Providence	52	63 »	625 »	122 »	503 »	316,890,000	393,750,000
14	115	Rue Daguerre	6 »	Sentier des Mariniers	43	54 »	464 »	92 »	372 »	200,880,000	250,560,000
15	102	Avenue de Malakoff	7 »	Rue Saint-Louis	58	46 »	721 »	142 »	579 »	266,340,000	331,660,000
16	287	Avenue d'Eylau	13 »	Lieu dit les Fontis	95	88 »	709 »	141 »	568 »	499,840,000	620,920,000
17	200	Boulevard de Courcelles	3 »	Lieu dit les Épinettes	119	110 »	445 »	88 »	357 »	392,700,000	489,500,000
18	152	Boulevard Ornano	7 »	Rue Saint-Vincent	55	82 »	519 »	101 »	418 »	342,760,000	425,580,000
19	130	Rue d'Allemagne	6 »	Rue de Crimée	30	57 »	566 »	141 »	425 »	242,250,000	322,620,000
20	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	447	[illegible]	[illegible]

E 1883

nn

vil

e).

VI	ALEURS POSITION DE L	
		de 1,25 à 1,49 25
		franc
	365	2,43
	900	1,82
	480	6
	.080	9
	.825	8,8

*Valeur du sol de Paris (Extrait de l'*Annuaire de la Propriété foncière, *de* ***M. Maurice Maucorps****), de* ***1866*** *à* ***1869*** *inclusivement.* — Rapport de M. Yves Guyot nº 54 (1880).

Annexe D du rapport de M. Villard.

RELEVÉ des terrains appartenant à la ville de Paris en 1882 (décembre).

Arrondissements	Nos de l'atlas	Surfaces	Surfaces libres	Terrains à batir	Observations
		m. c.	m. c.	m. c.	
1er arrondissement.	7	97 »	» »	» »	Droit de préemption.
	8	4 30	» »	» »	Id.
	9	255 24	» »	» »	Id.
	10	104 95	» »	» »	Id.
	11	9 »	» »	» »	Id.
	12	12 »	» »	» »	Id.
	12 *bis*	51 50	51 50	51 50	
	12 *ter*	25 80	» »	» »	Id.
	13	95 »	» »	» »	Id.
	14	114 15	114 15	114 15	
	15	137 15	137 15	137 15	
	Total.	906 09	302 80	302 80	
2e arrondissement.	22	351 75	» »	» »	Propriété non encore démolie.
	23	25 90	» »	» »	Droit de préemption.
	24	105 90	105 90	105 90	
	25	482 »	482 »	482 »	
	Total.	965 55	587 90	587 90	
3e arrondissement.	1	74 38	74 38	74 38	
	2	108 »	» »	» »	Droit de préemption.
	3	28 03	» »	» »	A réunir au Conservatoire des arts-et-métiers.
	4	173 70	173 70	173 70	
	7	346 24	» »	» »	Droit de préemption.
	8	15 10	» »	» »	Id.
	9	23 33	» »	» »	Id.
	11	1,083 09	» »	» »	Id.
	12	137 43	137 43	137 43	
	13	144 »	» »	» »	Occupé par une école provisoire.
	14	43 43	» »	» »	Droit de préemption.
	15	272 40	272 40	272 40	
	Total.	2,449 13	657 91	657 91	

ARRONDISSEMENTS	Nos DE L'ATLAS	SURFACES	SURFACES LIBRES	TERRAINS A BATIR	OBSERVATIONS
		m. c.	m. c.	m. c.	
4e arrondissement.	2	98 27	98 27	98 27	
	3	337 »	337 «	337 »	
	4	53 62	» »	» »	A réunir à l'église Saint-Merr
	6	47 73	47 73	» »	
	8	80 46	» »	» »	Compris dans le projet du quartier général d'incendie.
	12 *bis*	612 94	» »	» »	A réserver pour le service des Eaux.
	12 *ter*	4,000 »	» »	» »	Réservé pour échange avec l'État (emplacement des Poudres et salpêtres).
	24	278 39	278 39	278 39	
	26	5,627 34	5,627 34	5,627 34	
	28	3.562 40	3,562 40	3,562 40	
	35	20 »	» »	» »	Droit de préemption.
	37	275 »	275 »	275 »	
	37 *bis*	99 50	» »	» »	Id.
	38	15 50	» »	» »	Id.
	38 *bis*	268 50	268 50	268 58	
	38 *ter*	186 90	» »	» »	Id.
	39	762 »	» »	» »	Maison communale réservée pour école provisoire.
	40	184 40	184 40	184 40	
	Total.	16,509 95	10,679 03	10,631 30	
5e arrondissement.	1	7 35	» »	» »	Droit de préemption.
	5	66 46	66 46	66 46	
	6	48 »	48 »	» »	
	7	203 03	» »	» »	Id.
	7 *bis*	51 10	51 50	51 10	
	9	28 »	» »	» »	Id.
	10	54 82	» »	» »	Id.
	13	364 »	364 »	364 »	
	15	39 62	» »	» »	Id.
	16	298 70	298 70	298 70	
	17	15 28	» »	» »	Id.
	17 *ter*	153 »	153 »	153 »	
	18	108 76	» »	» »	Id.
	19	826 96	» »	» »	Réservé pour l'agrandissement de la caserne Mouffetard.
	20	123 71	» »	» »	Droit de préemption.
	22	54 31	54 31	54 31	
	23	663 »	663 »	663 »	
	25	63 »	63 »	63 »	
	25 *bis*	5 50	» »	» »	Id.
	25 *ter*	51 50	51 50	51 50	
	26 *bis*	100 95	» »	» »	Id.
	23	253 08	» »	» »	Id.
	46	330 »	330 »	330 »	
	48	37 »	» »	» »	Id.
	Total.	3,947 13	2,143 07	2.095 07	

ARRONDISSEMENTS	Nos DE L'ATLAS	SURFACES	SURFACES LIBRES	TERRAINS A BATIR	OBSERVATIONS
		m. c.	m. c.	m. c.	
6e arrondissement.	1	272 63	» »	» »	Réservé pour le presbytère de Saint-Germain-des-Prés.
	3	703 50	» »	» »	Droit de préemption.
	4	9 36	» »	» »	Id.
	4 *bis*	19 20	» »	» »	Id.
	6 *ter*	58 10	» »	» »	Id.
	8	60 34	» »	» »	A réunir à l'Institut.
	9	171 »	» »	» »	A réunir à l'Académie de médecine (square).
	10	618 95	» »	» »	A réunir à la mairie du 6e arrondissement.
	Total.	1.913 08	» »	» »	
7e arrondissement.	14 *bis*	352 30	» »	» »	Réservé pour écoles.
	14 *ter*	930 22	» »	» »	Id.
	16	2.630 40	2.630 40	2,630 40	
	17	3,393 »	3.393 »	3.393 »	
	18	3,291 80	3.291 80	3,291 80	
	19	2,881 »	2.881 »	2.881 »	
	22	18 37	18 37	» »	
	23	41 50	41 50	» »	
	23 *bis*	12 50	12 50	» »	
	Total.	13.551 09	12.268 57	12,196 20	
x arrondissement.	6	232 60	» »	» »	Droit de préemption.
	7	40 42	» »	» »	Id.
	12	2.424 09	» »	» »	Id. (pour jardin au-devant des immeubles).
	13	451 78	» »	» »	Id. id.
	14	455 48	» »	» »	Id. id.
	15	837 50	» »	» »	Id. id.
	17	114 12	» »	» »	Id. id.
	19	34 50	» »	» »	Id. id.
	Total.	4,590 49	» »	» »	
9e ar.	1 *bis*	7 32	» »	» »	Droit de préemption
	4 *ter*	707 »	» »	» »	Id.
	Total.	714 32	» »	» »	
[illegible]ement.	2 *bis*	234 50	234 50	234 50	
	5	117 65	» »	» »	Droit de préemption.
	7	14 38	» »	» »	Id.
	9	204 31	204 31	204 31	
	11	236 50	236 50	236 50	
	Total.	807 34	675 31	675 31	

ARRONDISSEMENTS	N° DE L'ATLAS	SURFACES	SURFACES LIBRES	TERRAINS A BATIR	OBSERVATIONS
		m. c.	m. c.	m. c.	
11e arrondissement.	1	444 50	» »	» »	Occupé par une école provisoire.
	2	180 40	» »	» »	Id.
	3	72 »	72 »	72 »	
	11 *bis*	63 »	» »	» »	Droit de préemption.
	12	376 50	376 50	376 50	
	12 *bis*	185 »	» »	» »	Propriété non encore démolie.
	15	37 25	37 25	» »	
	16	306 31	» »	» »	Id.
	17	648 40	» »	» »	Id. (réservée pour école provisoire).
	18	904 64	» »	» »	Id. id.
	Total.	3,218 »	485 75	448 50	
12e arrondissement.	9	66 55	» »	» »	Droit de préemption.
	16	55 50	» »	» »	Id.
	25	119 55	» »	» »	Id.
	25 *bis*	114 40	» »	» »	Id.
	25 *ter*	67 04	» »	» »	Id.
	30	16 90	» »	» »	Id.
	31	4,071 »	» »	» »	Réservé pour caserne en remplacement de celle Nicolaï.
	51	1,651 65	1,451 65	1,451 65	
	54 *bis*	1,048 92	» »	» »	Droit de préemption.
	54 *ter*	2,061 »	» »	» »	Id.
	56	20 »	» »	» »	Id.
	58	8,454 »	» »	» »	Occupé par des écoles provisoires.
	61	232 28	» »	» »	Droit de préemption (à réunir à la prison Mazas).
	62	5,408 71	5,408 71	5,408 71	
	63	182 55	» »	» »	Propriété non encore démolie.
	63 *bis*	36 40	» »	» »	Droit de préemption.
	Total.	23,596 45	6,860 36	6,860 36	
13e arrondissement.	1	3,309 51	» »	» »	Traversé par le projet de prolongement de la rue Jeanne-Darc
	6	123 »	» »	» »	Droit de préemption.
	14	186 »	» »	» »	Traversé par le projet de prolongement de la rue Jeanne-Darc
	14 *bis*	140 »	» »	» »	Droit de préemption.
	15 *bis*	748 20	» »	» »	Réservé pour établissement municipal.
	16 *ter*	734 45	» »	» »	Id.
	16	1,112 75	» »	» »	Réservé pour gymnase municipal.
	16 *bis*	4,251 64	4,251 64	4,251 64	
	17	505 61	505 61	505 61	
	17 *bis*	2,890 02	2,890 02	2,890 02	
	17 *ter*	273 »	273 »	273 »	
	18	6,718 »	6,718 »	6,718 »	
	18 *bis*	3,183 »	3,183 »	3,183 »	
	18 *ter*	133 »	» »	» »	Droit de préemption.
	19	384 »	384 »	384 »	
	19 *bis*	75 »	75 »	75 »	

Arrondissements	Nos de l'atlas	Surfaces		Surfaces libres		Terrains à bâtir		Observations
		m.	c.	m.	c.	m.	c.	
13e arrondissement (Suite).	19 *ter*	1,170	»	1,170	»	1,170	»	
	20	360	»	»	»	»	»	Droit de préemption.
	20 *bis*	14	»	»	»	»	»	Id.
	21	361	»	361	»	361	»	
	21 *bis*	262	»	»	»	»	»	Terrain en talus.
	22	67	50	67	50	67	50	
	22 *bis*	1,987	11	»	»	»	»	Droit de préemption.
	22 *ter*	23	96	»	»	»	»	Id.
	23	164	50	164	50	164	50	
	23 *bis*	648	»	648	»	648	»	
	23 *ter*	39	»	»	»	»	»	Id.
	24	3,322	»	»	»	»	»	Terrain en talus.
	24 *bis*	942	25	»	»	»	»	Id.
	24 *ter*	8,203	»	»	»	»	»	Id.
	25	1,683	»	1,683	»	1,683	»	
	25 *bis*	42	50	»	»	»	»	Droit de préemption.
	26	38	91	»	»	»	»	Id.
	26 *bis*	1,683	60	1,683	60	1,683	60	
	27	849	47	»	»	»	»	Occupé par une école provisoire.
	27 *bis*	427	44	427	44	427	44	
	28	481	62	»	»	»	»	Id.
	29	1,302	60	1,302	60	1,302	60	
	29 *bis*	2,040	»	2,040	»	2,040	»	
	30	1,890	»	1,890	»	1,890	»	
	31	9,189	»	»	»	»	»	Occupé par un dépôt de pavés.
	32	668	»	668	»	668	»	
	33	8,308	»	»	»	»	»	Compris dans le périmètre projeté de la gare aux marchandises de Gentilly.
	34	8,310	»	»	»	»	»	Compris dans le périmètre projeté de la gare aux marchandises de Gentilly.
	35	1,863	»	585	»	585	»	(1,278 mètres compris dans le périmètre projeté de la gare aux marchandises de Gentilly).
	36	1,423	»	»	»	»	»	
	37	5,467	»	»	»	»	»	
	38	2,305	»	1,380	»	1,380	»	(925 mètres compris dans le périmètre projeté de la gare aux marchandises de Gentilly.)
	39	4,458	»	2,764	»	2,764	»	(1,694 mètres compris dans le périmètre projeté de la gare aux marchandises de Gentilly.)
	40	5,154	»	5,154	»	5,154	»	
	41	9,666	»	»	»	»	»	Compris dans le périmètre projeté de la gare aux marchandises de Gentilly.
	42	2,564	»	2,564	»	2,564	»	
	43	3,419	»	3,419	»	3,419	»	
	44	1,709	»	1,709	»	1,709	»	
	46	1,063	»	1,063	»	1,063	»	
	47	1,370	»	1,370	»	1,370	»	
	48	1,661	»	1,661	»	1,661	»	

ARRONDISSEMENTS	N° DE L'ATLAS	SURFACES	SURFACES LIBRES	TERRAINS A BATIR	OBSERVATIONS
		m. c.	m. c.	m. c.	
13e arrondissement (Suite).	49	7,876 89	» »	» »	Occupé par un dépôt de pavés.
	49 *bis*	327 »	327 »	327 »	
	49 *ter*	441 »	441 »	441 »	
	50	8,149 22	» »	» »	Id.
	51	1,407 70	» »	» »	Réservé pour agrandissement des écoles de la place Jeanne-Darc
	51 *bis*	372 »	» »	» »	Id.
	52	6,033 »	» »	» »	Occupé en grande partie par des écoles provisoires.
	52 *bis*	468 20	468 20	468 20	
	53	106 »	106 »	106 »	
	55	3 81	» »	» »	Droit de préemption.
	55 *bis*	26 45	» »	» »	Id.
	57	1,383 07	1,383 07	1,383 07	
	59	72 »	72 »	72 »	
	60	177 41	177 41	177 41	
	61	181 60	181 60	181 60	
	62	297 »	297 »	297 »	
	62 *bis*	22 80	» »	» »	Id.
	63	59 50	» »	» »	Id.
	65	1,468 50	1,468 50	1,468 50	
	66	62 »	» »	» »	Id.
	67	3,200 »	3,200 »	3,200 »	
	68	442 50	442 50	442 50	
	69	38 30	38 30	» »	
	70	306 60	306 60	306 60	
	Total.	154,290 19	60,964 09	60,925 79	
14e arrondissement.	1 et 2	19 »	» »	» »	Droit de préemption.
	3	28 »	» »	» »	Id.
	10	1,660 »	» »	» »	Id.
	11	440 96	» »	» »	A échanger avec l'Assistance publique.
	11 *bis*	225 87	225 87	225 87	
	11 *ter*	834 87	» »	» »	Droit de préemption.
	12 *bis*	252 14	252 14	252 14	
	12 *ter*	20 »	» »	» »	Id.
	13	233 »	233 »	233 »	
	14	2,571 17	» »	» »	Occupé par les écoles provisoires.
	16	4,542 89	4,542 89	4,542 89	
	16	367 »	367 »	367 »	
	17	906 09	906 09	906 09	
	17 *bis*	972 24	» »	» »	A réunir aux écoles de la rue de la Tombe-Issoire.
	17 *ter*	955 21	955 21	955 21	
	18	297 06	» »	» »	Talus planté.
	19	230 93	» »	» »	Id.
	19 *bis*	1,302 60	» »	» »	Terrain en talus.
	20	620 »	620 »	620 »	

Arrondissements	N° de l'atlas	Surfaces m. c.	Surfaces libres m. c.	Terrains à bâtir m. c.	Observations
14e arrondissement (Suite).	24	3,265 »	3,265 »	3.265 »	
	25	461 »	461 »	461 »	
	26	1,613 »	» »	» »	Réservé pour square et passage.
	27	1,393 »	1,393 »	1,393 »	
	27 ter	115 »	115 »	115 »	
	28	43 85	» »	» »	Droit de préemption.
	28 bis	143 »	» »	» »	Id.
	28 ter	258 »	258 »	258 »	
	30 bis	204 50	204 50	204 50	
	33	203 »	203 »	203 »	
	34	192 59	192 59	192 59	
	36	785 »	785 »	785 »	
	39	3,919 »	» »	» »	Occupé par les services du cimetière du Montparnasse.
	40	950 »	950 »	950 »	
	42	271 65	271 65	271 65	
	44	165 13	165 13	165 13	
	47	304 20	304 20	304 20	
	49	30 78	30 78	» »	
	50	» 70	» »	» »	Droit de préemption.
	51	355 67	» »	» »	Id.
	51 bis	62 10	62 10	62 10	
	Total.	31,215 20	16,763 15	16,732 37	
15e arrondissement.	4	746 »	746 »	746 »	
	5	1 25	» »	» »	Droit de préemption.
	5 bis	5 90	» »	» »	Id.
	6	500 »	500 »	500 »	
	6 bis	730 58	730 58	730 58	
	9 bis	692 »	» »	» »	Id.
	10 bis	1.509 60	» »	» »	Id.
	10 bis	84. 27	» »	» »	Id.
	11	73 30	73 30	73 30	
	17 bis	467 »	» »	» »	Réservé par le service des Eaux.
	18	345 »	» »	» »	Maison et terrain.
	18 bis	891 »	» »	» »	A réunir aux écoles de la rue Blomet.
	Id.	401 »	401 »	401 »	
	18 ter	2.064 »	2.064 »	2,064 »	
	22 bis	1,428 22	1.428 22	1.428 22	
	23	552 95	552 95	552 95	
	24	3.150 10	3,150 10	3,150 10	
	24 ter	120 75	120 75	120 75	
	25	464 »	464 »	464 »	
	25 bis	1 »	» »	» »	Droit de préemption.

ARRONDISSEMENTS	N°s DE L'ATLAS	SURFACES	SURFACES LIBRES	TERRAINS A BATIR	OBSERVATIONS
		m. c.	m. c.	m. c.	
15e arrondissement (*Suite*).	26 *bis*	146 34	146 34	146 34	
	26 *ter*	539 39	539 39	539 39	
	28	516 94	422 61	422 61	(94 m. 33 c. pour droit de préemption.)
	28 *bis*	1,414 50	1,414 50	1,414 50	
	29	584 »	584 »	584 »	
	38	970 88	970 88	970 88	
	39	61 »	» »	» »	Droit de préemption.
	40	19,063 »	» »	» »	Occupé actuellement par un dépôt de pavés.
	44	169 45	» »	» »	
	46	420 90	420 90	420 90	
	Total.	37,814 32	14,429 52	14,429 52	
16e arrondissement.	2	1,395 »	1,395 »	1,395 »	
	26 *bis*	217 »	217 »	217 »	
	30	656 »	» »	» »	Projet d'échange avec Mme Chardon-Lagache.
	30 *ter*	305 »	305 »	305 »	
	31 *ter*	98 33	» »	» »	Droit de préemption.
	32 *bis*	2,780 »	» »	» »	Réservé pour établissement scolaire.
	33	145 70	» »	» »	Droit de préemption.
	33 *bis*	628 »	» »	» »	Maison.
	34	552 18	522 18	552 18	
	34	589 »	» »	» »	Id.
	34	1,009 »	» »	» »	Id.
	34	418 »	» »	» »	Id.
	40 *bis*	17 50	» »	» »	Droit de préemption.
	42	2,822 »	2,822 »	2,822 »	
	44 *bis*	399 03	» »	» »	Loué à la Compagnie des chemins de fer de l'Ouest.
	45 *bis*	486 »	486 »	486 »	
	49	325 »	325 »	325 »	
	49 *bis*	22 »	» »	» »	Projet d'échange avec M. Rouget.
	49 *ter*	39 »	» »	» »	Id. M. Dubert.
	50	291 »	» »	» »	Id. M. Rouget.
	51	135 94	135 94	135 94	
	52	173 03	173 03	173 03	
	56	116 »	116 »	116 »	
	57	350 »	350 »	350 »	
	59 *bis*	89 07	89 07	89 07	
	61	152 »	» »	» »	Droit de préemption.
	63	199 »	» »	» »	Id.
	65	19 »	» »	» »	Id.
	66	203 »	203 »	203 »	
	67	2,187 »	2,187 »	2,187 »	
	Total.	16,818 78	9,356 22	9,356 22	

ARRONDISSEMENTS	Nos DE L'ATLAS	SURFACES	SURFACES LIBRES	TERRAINS A BATIR	OBSERVATIONS
		m. c.	m. c.	m. c.	
17e arrondissement.	1	110 »	110 »	110 »	
	2	215 »	215 »	215 »	
	3	125 »	125 »	125 »	
	3 *bis*	86 50	86 50	86 50	
	3 *ter*	228 »	228 »	228 »	
	4	70 »	70 »	70 »	
	4 *bis*	55 »	55 »	55 »	
	4 *ter*	41 »	41 »	» »	
	5	62 »	62 »	62 »	
	5 *bis*	240 »	240 »	240 »	
	6	36 »	36 »	» »	
	15 *ter*	79 50	79 50	79 50	
	16	479 72	479 72	479 72	
	16 *bis*	43 50	43 50	» »	
	17 *bis*	3 69	» »	» »	Droit de préemption.
	20	31 82	» »	» »	Id.
	22	12 40	» »	» »	Id.
	23	8 70	» »	» »	Id.
	25	72 »	72 »	72 »	
	26	1,152 »	1,152 »	1,152 »	
	27	951 »	951 »	951 »	
	28	264 »	264 »	264 »	
	29	2 80	» »	» »	Id.
	29 *bis*	4 20	» »	» »	Id.
	TOTAL.	4,373 83	4,310 22	4,189 72	
18e arrondissement.	2 *bis*	557 »	557 »	557 »	
	2 *ter*	174 »	174 »	174 »	
	3	187 »	187 »	187 »	
	8 *bis*	29 »	» »	» »	Droit de préemption.
	3 *bis(a)*	83 30	83 30	83 30	
	3 *bis(b)*	9 50	» »	» »	Id.
	3 *bis(c)*	15 60	» »	» »	Id.
	3	5 »	» »	» »	Id.
	3	141 86	141 86	141 86	
	3	7 »	7 »	» »	
	8	91 »	» »	» »	Id.
	13	160 74	160 74	160 74	
	14	177 50	177 50	177 50	
	17 *bis*	48 »	48 »	» »	
	17	92 »	» »	» »	Mis en adjudication.
	18 *ter*	799 »	799 »	799 »	
	20 *bis*	108 »	» »	» »	Droit de préemption.
	20	33 12	» »	» »	Id.
	22	354 »	354 »	354 »	

ARRONDISSEMENTS	Nos DE L'ATLAS	SURFACES	SURFACES LIBRES	TERRAINS A BATIR	OBSERVATIONS
		m. c.	m. c.	m. c.	
18e arrondissement (*Suite*).	22 *ter*	6,579 »	» »	» »	Réservé pour plateaux plantés.
	23	605 »	605 »	605 »	
	23 *bis*	850 »	850 »	850 »	
	24	115 25	115 25	115 25	
	24 *bis*	715 »	715 »	715 »	
	24 *ter*	999 »	999 »	999 »	
	24	1,035 »	1,035 »	1,035 »	
	25	223 »	223 »	223 »	
	26	2 50	» »	» »	Droit de préemption.
	30	155 60	» »	» »	Id.
	32	222 »	222 »	222 »	
	36 *bis*	63 »	63 »	63 »	
	37	1,210 98	» »	» »	Réservé pour établissement scolaire.
	39	70 50	» »	» »	Droit de préemption.
	40 *bis*	480 51	» »	» »	Réservé pour école provisoire.
	41	551 »	» »	» »	Occupé par des écoles provisoires.
	41 *bis*	123 50	» »	» »	Id.
	51	1,208 »	» »	» »	Réservé pour établissement scolaire.
	53	2,504 65	» »	» »	Id.
	55	1,455 80	» »	» »	Occupé par des écoles provisoires.
	56	451 85	» »	» »	Réservé pour emplacement de la mairie du 18e arrondissement.
	57	1,102 12	» »	» »	Id. id.
	58	1,499 »	» »	» »	Occupé par des écoles provisoires.
	65 *bis*	9 31	» »	» »	Droit de préemption.
	74 *bis*	13 50	» »	» »	Id.
	76	13 »	» »	» »	Id.
	78	1,104 43	» »	» »	Réservé pour établissement scolaire.
	79	932 52	» »	» »	Id.
	84 *bis*	17 70	» »	» »	Droit de préemption.
	88	2,400 »	» »	» »	Occupé par le service des Eaux.
	89	344 »	344 »	344 »	
	92	270 85	270 85	270 85	
	94	545 »	» »	» »	A échanger avec M. Dubosc.
	97	13 02	» »	» »	Droit de préemption.
	99	510 »	510 »	510 »	
	100	358 82	358 82	358 82	
	106	21 30	» »	» »	Id.
	108	35 »	» »	» »	Id.
	110	176 »	176 »	176 »	
	115	749 57	749 57	749 57	
	115 *bis*	1,600 »	1,600 »	1,600 »	
	115 *ter*	1,480 »	1,400 »	1,480 »	
	116	42 »	42 »	» »	
	117	22 50	22 50	» »	
	Total.	35,955 40	13,070 39	12,950 89	

Arrondissements.	Nos de l'atlas	Surfaces	Surfaces libres	Terrains à bâtir	Observations
		m. c.	m. c.	m. c.	
19e arrondissement.	3	43 75	43 75	» »	
	3	88 80	88 80	88 80	
	3	143 10	143 10	143 10	
	3	193 60	193 60	193 60	
	9 *bis*	39 »	39 »	» »	
	12	2,066 19	2,066 19	2,066 19	
	15	1,057 74	1,057 74	1,057 74	
	19	3,959 19	» »	» »	Réservé pour établissement scolaire.
	25	1,392 »	1,392 »	1,392 »	
	25 *bis*	37 70	37 70	» »	
	26 *ter*	54 »	54 »	54 »	
	27	223 42	» »	» »	Droit de préemption.
	29	359 18	359 18	359 18	
	30	40 »	» »	» »	Id.
	31	103 »	103 »	103 »	
	32 *bis*	93 »	» »	» »	Id.
	33	27 »	» »	» »	Id.
	34	271 31	271 31	271 31	
	36	8 »	» »	» »	Id.
	Total.	10,199 98	5,843 97	5,728 92	
20e arrondissement.	4 *bis*	543 79	543 79	543 79	
	6 *bis*	519 70	519 70	519 70	
	6 *ter*	94 60	» »	» »	Id.
	9	1,045 07	1,045 07	1,045 07	
	10	2,550 50	2,550 50	2,550 50	
	12	474 »	474 »	474 »	
	18	21 50	» »	» »	Id.
	24	283 »	» »	» »	Réservé pour dépôt de matériel de la 8e section du service municipal.
	31	482 »	» »	» »	Droit de préemption.
	32	51 01	» »	» »	Id.
	32 *bis*	23 70	23 70	» »	
	32 *ter*	76 35	76 35	76 35	
	33	619 »	619 »	619 »	
	33 *bis*	2 80	» »	» »	Id.
	33	409 30	409 30	409 30	
	34	1,248 »	1,248 »	1,248 »	
	34 *bis*	284 40	284 40	284 40	
	35	575 75	575 75	575 75	
	40	1,106 10	» »	» »	Réservé pour école provisoire.
	41	57 20	57 20	57 20	
	42	185 »	185 »	185 »	
	45	238 »	238 »	238 »	

Arrondissements	Nos de l'atlas	Surfaces	Surfaces libres	Terrains à bâtir	Observations
		m. c.	m. c.	m. c.	
20e arrondissement (*Suite*).	45 *bis*	264 50	264 50	264 50	
	47	466 80	466 80	466 80	
	52	80 »	80 »	80 »	
	53	105 »	105 »	105 »	
	54	2,187 »	2,187 »	2,187 »	
	56	61 50	61 50	61 50	
	57	1,016 50	1,016 50	1,016 50	
	58	1,740 »	1,740 »	1,740 »	
	59	104 50	» »	» »	Droit de préemption.
	60	2,155 »	2,155 »	2,155 »	
	61	345 29	» »	» »	Id.
	66	37 »	37 »	» »	
	71	198 31	198 31	198 31	
	73 *bis*	100 »	100 »	100 »	
	75	495 04	» »	» »	Id.
	81	127 73	» »	» »	Id.
	83	264 89	264 89	264 89	
	83 *bis*	86 80	» »	» »	Id.
	85	117 25	117 25	117 25	
	86	1 60	» »	» »	Id.
	86 *bis*	16 25	» »	» »	Id.
	87	36 50	36 50	» »	
	88	76 »	76 »	76 »	
	89	49 50	49 50	» »	
	89 *bis*	19 50	» »	» »	Id.
	89 *ter*	246 »	» »	» »	Id.
	90	320 94	320 94	320 94	
	92	407 20	407 20	407 20	
	93	152 »	» »	» »	Id.
	94	114 »	114 »	114 »	
	95	1,572 50	1,572 50	1,572 50	
	97	293 »	293 »	293 »	
	98	322 50	322 50	322 50	
	98 *bis*	86 »	86 »	86 »	
	99	1,409 »	» »	» »	Terrain en talus.
	100	1,859 50	» »	» »	Terrain (partie en talus).
	102	26 »	26 »	» »	
	103	293 50	293 50	293 50	
	104	40 75	40 75	» »	
	105	93 »	93 »	93 »	
	106	200 »	200 »	200 »	
	107	5,405 »	» »	» »	Terrain pris en grande partie par le prolongement projeté d l'avenue de la République.
	108	853 50	» »	» »	Terrain en talus.
	115	41 50	41 50	» »	

Arrondissements	Nos de l'atlas	Surfaces	Surfaces libres	Terrains à bâtir	Observations
		m. c.	m. c.	m. c.	
20e arrondissement (Suite).	116 *bis*	1.940 »	» »	» »	Réservé pour établissement scolaire.
	117	42 »	» »	» »	Droit de préemption.
	118	75 40	75 40	75 40	
	119	43 60	43 60	» »	
	120	11 50	» »	» »	Id.
	122	1,446 60	» »	» »	Réservé pour établissement scolaire.
	123	1.692 60	» »	» »	Id.
	124	65 30	65 30	65 30	
	125	1,014 »	1.014 »	1.014 »	
	126	2.955 36	» »	» »	Réservé pour asile communal.
	127	404 50	404 50	404 50	
	129	342 30	» »	» »	Droit de préemption.
	130	976 46	» »	» »	Id.
	131	357 40	357 40	357 40	
	133	104 »	104 »	104 »	
	133 *bis*	68 40	68 40	68 40	
	134	743 10	743 10	743 10	
	135	963 20	963 20	963 20	
	Total.	47.714 84	25.452 70	25,154 75	

Total des 20 arrondissements .... 411.751 mètres.

Total des surfaces libres .... 184,795 mètres.

Total des surfaces a batir (1) .... 180.000 mètres.

(1) La surface des terrains à bâtir est obtenue en déduisant des surfaces libres les terrains d'une surface inférieure à 50 mètres, trop restreinte pour être utilisée.

Proposition de M. Manier relative aux terrains propres à recevoir des logements de prix modérés.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 16 février 1883.*)

M. MANIER dépose la proposition suivante :

Le Conseil,

Considérant que, pour résoudre la *question des loyers*, il y aurait utilité à connaitre toutes les ressources publiques et privées,

Invite :

Les personnes qui auraient des terrains propres à recevoir des logements de prix modérés, à faire des offres au Conseil municipal.

Signé : MANIER.

Renvoyée à la Commission des loyers.

Arrêté préfectoral instituant une commission chargée de l'étude des questions relatives à la création de logements à bon marché pour la population ouvrière.

Le préfet de la Seine,

Vu le rapport et sur la proposition du directeur des Travaux de Paris (1);

Arrête :

Article premier. — Une commission administrative est instituée en vue d'étudier les questions relatives à la création de logements à bon marché pour la population ouvrière de Paris.

Art. 2. — Cette commission est composée comme il suit :

M. le préfet de la Seine, *président;*

MM. Vergniaud, secrétaire général de la Préfecture ; Alphand, directeur des Travaux de Paris; Dietz-Monnin, sénateur, ancien président de la Chambre de commerce, président de la Société des maisons ouvrières d'Auteuil ; Thulié, conseiller municipal, *vice-présidents ;*

MM. Amouroux, de Bouteiller, Desmoulins, Forest, Gamard,

---

(1) Voir page 102 le texte de ce rapport.

Yves Guyot, Hattat, Jacques, Émile Level, Manier, Villard, Watel, conseillers municipaux ; Quentin, directeur de l'administration générale de l'Assistance publique ; Kœchlin-Schwartz, maire du VIIIe arrondissement ; Couche, ingénieur en chef des Ponts et chaussées ; Cheysson, ingénieur en chef des Ponts et chaussées, secrétaire de la Société des maisons ouvrières d'Auteuil ; Bartet, ingénieur en chef des Ponts et chaussées; Muller, ingénieur civil ; Trélat, architecte en chef du Département ; Bouvard, architecte de la ville de Paris ; Reinach, propriétaire, *membres ;*

M. Feillet, chef du cabinet de M. le préfet de la Seine, *secrétaire ;*

M. de Mallevoue, commis principal à la la direction des Travaux, *secrétaire-adjoint.*

Art. 3. — Le directeur des Travaux de Paris est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le 29 janvier 1883.

Oustry.

Composition de la Commission administrative des logements à bon marché instituée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 1883 (1).

M. le préfet de la Seine, *président ;*

MM. le secrétaire général de la préfecture de la Seine; Alphand, directeur des Travaux de Paris ; Dietz-Monnin, sénateur ; de Bouteiller, président du Conseil municipal ; Thulié, conseiller municipal, *vice-présidents.*

M. Feillet, chef du cabinet du préfet de la Seine, *secrétaire.*

M. de Mallevoue, commis principal à la préfecture de la Seine (direction des Travaux de Paris), *secrétaire-adjoint.*

MM. Amouroux, conseiller municipal ; Bartet, ingénieur des Ponts et chaussées ; Bouvard, architecte de la ville de Paris ; Cheysson, ingénieur en chef des Ponts et chaussées ; Couche, ingénieur en chef des Ponts et chaussés ; Desmoulins, conseiller municipal ; Dreyfus, conseiller municipal ; Fabien, membre du Conseil de surveillance du Mont-de-piété ; Forest, conseiller municipal ; Fougerousse, membre de la Société d'économie sociale ; Gamard, conseiller municipal ; Guyot (Yves), conseiller municipal ; Hattat, conseiller municipal ; Jacques, conseiller municipal ; Kœchlin-Schwartz, maire du VIII[e] arrondissement de Paris ; Leroux, membre de la Commission des logements insalubres ; Level (Émile), conseiller municipal ; Manier, conseiller municipal ; du Mesnil, membre de la Commission des

(1) Cette liste complète celle comprise dans l'arrêté préfectoral inséré page 95.

logements insalubres ; Muller, ingénieur civil ; Quentin, directeur de l'administration de l'Assistance publique ; Reinach, propriétaire ; Trélat, architecte du département de la Seine ; Villard, conseiller municipal ; Watel, conseiller municipal, *membres*.

RÉPARTITION EN SOUS-COMMISSIONS.

1re Sous-commission.

CONSTRUCTION. — HYGIÈNE. — CAHIERS DE CHARGES.

MM. Thulié, *président ;* Quentin, *vice-président ;* Amouroux, Bouvard, Couche, Dreyfus, Leroux, du Mesnil, Muller, *membres ;* Léon Michaux, *secrétaire-adjoint.*

2e Sous-commission.

TERRAINS. — VOIES DE COMMUNICATION.

MM. Alphand, *président ;* Émile Level, *secrétaire ;* Bartet, de Bouteiller, Fabien, Fougerousse, Guyot (Yves), Hattat, Trélat, Watel, *membres ;* Famin, *secrétaire-adjoint.*

3e Sous-commission.

VOIES ET MOYENS. — FINANCES. — TRAITÉS.

MM. Dietz-Monnin, *président ;* Gamard, *vice-président ;* de Mallevoue, *secrétaire ;* Cheysson, Desmoulins, Feillet, Forest, Jacques, Kœchlin-Schwartz, Manier, Reinach, Villard, *membres.*

Commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 18 février 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie sous la présidence de M. le préfet de la Seine.

M. le Préfet rappelle dans quelles circonstances et dans quel but il a institué la Commission : la progression constante du prix des loyers qui préoccupe depuis longtemps la classe ouvrière de Paris ne pouvait laisser indifférente une Administration républicaine. Aussi a-t-il eu recours à l'expérience et au dévouement d'hommes spéciaux en vue de rechercher les moyens pratiques de favoriser la création de logements à bon marché pour la population ouvrière de Paris. Il espère qu'à la Commission reviendra l'honneur de résoudre heureusement cette question capitale et il ne doute pas que le Conseil municipal, dans sa sollicitude pour tout ce qui touche aux intérêts de la population ouvrière, ne fournisse à l'Administration, quand le moment sera venu, tout l'appui et toutes les ressources qui pourront être nécessaires.

En terminant, M. le Préfet remercie les membres de la Commission d'avoir bien voulu répondre à son appel.

M. le Préfet donne la parole à M. le directeur des Travaux de Paris, qui a centralisé les documents relatifs à la question, et qui en a fait l'objet d'un rapport spécial.

M. Alphand donne lecture de ce rapport, dont il appuie les conclusions en exprimant l'avis qu'il importe surtout de trouver un moyen pratique assez puissant pour déterminer les constructeurs à bâtir des maisons contenant en grand nombre de petits logements d'un prix modique.

Les principaux points à étudier se rapporteraient :

1° Aux dispositions générales de forme, de convenance et d'hygiène à adopter pour la construction de ces maisons ;

2° Aux emplacements les plus favorables à ces constructions et aux voies de communication qui les relieraient avec le centre de Paris ;

3° Aux moyens pratiques qui permettraient de mettre en application les solutions adoptées par la Commission. Il y aurait donc lieu de nommer trois sous-commissions à chacune desquelles ressortirait l'examen d'une des trois questions qui viennent d'être indiquées.

M. Jacques demande qu'avant de procéder à la nomination de sous-commissions, la Commission procède à un examen général des différentes solutions qui sont déjà proposées. Ainsi le rapport présenté par M. Villard, au nom de la Commission des finances du Conseil municipal (1), pourrait être distribué aux membres de la Commission.

M. Villard propose de transmettre à la Commission les pétitions qu'il a analysées dans son rapport.

M. Jacques demande que ces documents soient imprimés et distribués.

M. Manier exprime le désir que l'on y joigne le rapport dont

(1) Rapport inséré page 54.

M. le directeur des Travaux a donné lecture au commencement de la séance.

M. le Préfet déclare qu'il fera imprimer et distribuer tous ces documents, ainsi que les diverses propositions et pétitions adressées à l'Administration (1). L'examen général en aurait lieu à une séance ultérieure à la suite de laquelle la Commission pourrait se diviser en sous-commissions ainsi que le proposait M. le directeur des Travaux.

Cette proposition est adoptée.

La séance est levée à trois heures quarante-cinq minutes.

---

(1) Voir ci-après le texte de ces documents.

Documents (1) présentés par M. Alphand, directeur des Travaux de Paris, relativement à la création de logements à bon marché.

I. — Rapport de M. Alphand a M. le Préfet de la Seine sur l'institution de la Commission administrative des logements a bon marché.

Paris, le 24 janvier 1883.

La progression constante du prix des loyers préoccupe depuis longtemps la population parisienne. Les familles ouvrières, en effet, ne trouvent plus que très difficilement, et par exception, à se loger dans les anciens quartiers de Paris, dans des conditions normales de bien-être, d'hygiène et d'économie. Chassées du centre de la ville où les nouvelles constructions ne comportent plus de logements à bon marché, elles sont obligées de chercher dans les arrondissements excentriques une demeure très éloignée de leur travail quotidien. De là naissent des difficultés de toute nature qui ont ému la population ouvrière et toutes les personnes qui s'occupent de l'amélioration de son sort.

Des conférences, des réunions publiques, ont été organisées dans le but de chercher un remède à ce fâcheux état de choses.

Les pouvoirs législatifs et le Conseil municipal ont été saisis

---

(1) Ces documents ont été publiés à part en 1883. Ils sont insérés dans ce volume de la page 102 à la page 172.

de diverses propositions. M. Martin Nadaud, député, et M. Yves Guyot, conseiller municipal, ont demandé dans ce but la démolition des fortifications de Paris et la cession de leur emplacement pour la construction d'habitations ouvrières. De son côté, M. Manier, conseiller municipal, voudrait que tous les immeubles de Paris fussent expropriés au profit de la Ville qui, devenue propriétaire, louerait les logements suivant un tarif officiel.

D'autre part, diverses propositions ont été faites à l'Administration.

La première, de M. Claude Nicolas, tendrait à la création, dans divers quartiers de Paris, d'un ensemble de vastes constructions sur le modèle du *familistère* établi à Guise dans l'usine de M. Godin-Lemaire, fournissant à l'ouvrier non seulement des logements bien installés et à bon marché, mais aussi, et à des conditions toutes spéciales, ce qui est nécessaire à la vie intellectuelle et matérielle (crèches, écoles, bibliothèques, entrepôts, etc.).

La deuxième, de M. Olivier, tendrait à fonder une société anonyme dont le capital servirait à acheter, notamment à la ville de Paris, de vastes terrains sur lesquels s'élèveraient de petites constructions de trois ou quatre pièces. Chacune de ces constructions, destinée à une famille d'ouvriers, deviendrait au bout d'un certain temps et au moyen d'annuités sous forme de loyer, la propriété de cette famille.

La troisième est celle de M. Minder et a été présentée au Conseil municipal par M. Manier. Elle consisterait dans la formation, en vue de la construction de maisons à logements d'ouvriers, d'une société immobilière dont le capital-actions employé à la construction ne dépasserait pas 20 °/₀ de la dépense totale. Le surplus, soit 80 °/₀, devrait être fourni soit par la Ville, soit — avec la garantie de la Ville — par des établissements de crédit. La Ville, en remboursant aux actionnaires les 20 °/₀ du capital engagé, deviendrait propriétaire des immeubles.

Enfin M. Terrier, dans l'intention d'élever une maison ouvrière

sur un terrain qu'il possède rue de Reuilly, demande que l'Administration vienne à son aide en l'exonérant des impôts de propriété et en le dispensant des droits d'octroi pour les matériaux qui serviront à la construction.

Peut-être y aurait-il, sinon une solution définitive, du moins un important palliatif à trouver dans cet ordre d'idées.

Ainsi, M. l'ingénieur en chef Bartet serait disposé à faire la proposition suivante : que tout propriétaire qui construirait une maison dans laquelle la moitié au moins de la surface habitable se composera de petits logements d'un loyer variable entre 150 et 300 francs, avec les dispositions hygiéniques admises par l'Administration, aurait droit — pendant tout le temps où ces conditions seraient remplies — au dégrèvement de l'impôt de propriété et de la taxe de balayage; pourrait, sans rétribution, effectuer la vidange par l'égout public ; recevrait gratuitement l'eau dans les cabinets d'aisances établis à chaque étage ; et, en ce qui touche la construction de l'immeuble, serait exempté des droits de voirie et pourrait faire entrer en franchise d'octroi tous les matériaux nécessaires.

Cette solution serait d'une application sans limites et n'engagerait pas les finances de la Ville, attendu que les avantages accordés cesseraient le jour où les conditions acceptées par le propriétaire ne seraient plus remplies, et que les sacrifices de la Ville et de l'État se traduiraient seulement par un revenu nouveau qu'ils ne toucheraient pas. Elle aurait, d'ailleurs, pour corollaire le développement des moyens de locomotion à bon marché.

Quoi qu'il en soit, il est du devoir d'une administration républicaine de ne pas rester indifférente à une question d'un intérêt si direct pour la population ouvrière.

Le directeur des Travaux de Paris a donc l'honneur de soumettre à M. le Préfet le dossier de l'affaire en lui proposant d'instituer une commission administrative qui serait chargée de

faire l'étude des questions relatives à la création à Paris de logements à bon marché.

L'inspecteur général des Ponts et chaussées,
directeur des Travaux de Paris,

A. Alphand.

II. — Rapport de M. l'ingénieur en chef Bartet sur la construction d'habitations ouvrières.

L'opinion publique se préoccupe avec raison des difficultés de plus en plus grandes que rencontre l'ouvrier pour se loger à Paris, et la meilleure preuve que nous puissions en donner est la variété des solutions qui se sont présentées pour cette question, soit dans les conférences, soit dans les pétitions.

L'Administration est toujours mise en cause, elle ne saurait donc rester indifférente à un mouvement d'opinion qui pourrait avoir pour conséquence d'égarer les esprits.

Il est certain, d'ailleurs, que lorsqu'une voie nouvelle vient à s'ouvrir dans un ancien quartier, ce sont des maisons élégantes qui remplacent de vieilles masures, ce sont des appartements de luxe qui prennent la place des petits logements. Il est évident que, lorsqu'un capitaliste possède, dans une rue où la valeur du terrain est grande, un de ces immeubles dont l'aspect est en opposition avec le goût du jour, il s'empresse de le démolir et de mettre en valeur son terrain en construisant une maison où, depuis le sous-sol jusqu'à la mansarde, l'ouvrier ne saurait trouver à se loger.

Par la force même des choses, tout contribue donc à éloigner de Paris celui qui ne peut avoir qu'un logement à bon marché,

et le force ou d'aller chercher une demeure loin de son travail ou d'accepter dans Paris un gîte, si encore il peut le trouver, où sa vie se consume sans air et sans lumière et dans des conditions hygiéniques déplorables.

Le capitaliste, et c'est le seul qui construise maintenant à Paris, ne fait pas de maisons pour de faibles loyers, car le prix du terrain est trop cher pour que sa valeur par mètre carré habitable ne fasse pas disparaître la différence entre le prix de construction d'un grand appartement et celui d'un petit logement. D'ailleurs, on ne construit plus aujourd'hui que par spéculation, non pas pour exploiter soi-même, mais pour revendre, et, comme à chaque mutation correspond une augmentation de 10 °/o dans le capital engagé, il en résulte une impossibilité de trouver à céder un immeuble ne comportant que des locations à bas prix ; et enfin, il faut bien le reconnaître, l'exploitation d'une grande réunion de petits logements n'est chose ni facile ni agréable : les paiements sont loin d'être réguliers et les réclamations sont nombreuses. On ne construit donc plus pour les petites bourses, et la difficulté qui en résulte pour les ouvriers existe sans que nous puissions espérer que cette difficulté se résolve d'elle-même.

Nous avons eu sous les yeux de nombreuses propositions présentées dans le but de résoudre le problème qui nous occupe. Nous les avons étudiées avec tout le soin que comporte une question aussi importante ; mais nous avons été obligé de reconnaître qu'aucune d'elles ne s'appuyait sur les principes généraux suivants qui, à notre avis, doivent être scrupuleusement respectés, à savoir :

Ne pas engager au delà de toutes limites les finances de la Ville, et n'attenter ni à l'indépendance du travailleur, ni à la liberté du propriétaire.

La difficulté est grande à Paris, on la saisit d'autant mieux qu'on creuse davantage le problème, mais elle n'est pas insurmontable, et si un système, sans déroger à aucun des principes

de la société, peut, jusqu'à un certain point, donner satisfaction, il doit être accueilli favorablement, l'avenir nous réservant peut-être une meilleure solution.

S'il est une question dans laquelle l'Administration ne doit intervenir que d'une façon aussi indirecte que possible, c'est bien celle qui touche à la vie matérielle, car la charité seule donne le droit et impose le devoir à la Ville de pourvoir, *avec l'argent de tous*, à la vie de ceux qui n'ont rien : aussi pensons-nous que si l'Administration voulait officiellement et directement traiter elle-même la question du logement de l'ouvrier, elle imposerait à son œuvre ce caractère de bienfaisance que personne ne réclame et que le droit réprouve. Ce qu'il faut, au contraire, c'est que tout propriétaire de terrain sache, au moment où il établit le bilan de l'opération qu'il veut entreprendre, qu'il est fait des avantages à ceux qui élèvent des maisons dans lesquelles il est réservé, pour une partie au moins de la surface habitable, des petits logements à des prix peu élevés. Or, le revenu que doit rendre un immeuble se calcule en tenant compte et du capital engagé et des charges annuelles ; si donc les charges annuelles diminuent, en laissant au capital un revenu fixe et suffisamment rémunérateur, le rendement nécessaire diminuera, d'où un abaissement correspondant possible dans le prix d'une partie des loyers.

Que l'Administration supprime les impôts de propriété, la taxe de balayage, accorde, pour les vidanges, et sans rémunération, un écoulement à l'égout, donne tout à la fois, comme conséquence et comme avantage nouveau, de l'eau à chaque étage, dans les cabinets d'aisances, supprime pour la construction les droits de voirie, accorde aussi la franchise d'octroi aux matériaux employés, et aussitôt le revenu qui doit ressortir de l'opération diminuera suffisamment pour que le propriétaire puisse donner certains logements à des prix peu élevés.

Quant à l'Administration, elle aura simplement consenti à ne pas faire une recette sur laquelle elle n'était pas en droit de

compter, elle aura décidé que tous ceux qui construiront dans telle ou telle condition, qui exploiteront à des prix déterminés, seront exempts de tel ou tel impôt.

La liberté est bien entière pour le propriétaire, l'indépendance du locataire est complète : en effet, si après avoir construit dans des conditions arrêtées d'un commun accord, si après avoir, pendant plusieurs années, donné des logements aux prix convenus, le propriétaire trouve l'opération mauvaise ou veut augmenter ses loyers, il en est libre, mais alors les immunités qui lui étaient accordées cessent aussitôt, le contrat qui l'unissait à la Ville est détruit, chacune des parties reprend sa liberté. Quant à l'ouvrier, il lui est offert un logement bien établi, à bon marché, qu'il est libre d'accepter ou de refuser et qu'il occupera sans que personne ait le droit de lui imposer telle ou telle condition.

Il est indépendant, il est vrai, de la volonté de l'Administration que cette solution soit efficace, que par elle des logements d'ouvriers soient construits ; ce n'est donc pas une solution ferme donnée à un problème réel, mais c'est précisément parce que ce système ne s'impose pas, parce qu'il laisse chacun libre de le discuter avant de l'adopter que nous avons la conviction qu'il produira un effet utile.

Les avantages que nous indiquons ne sont certes pas assez importants pour que dans les quartiers où le mètre carré se vend si cher, il soit possible de construire à l'ouvrier une demeure hygiénique et d'un prix peu élevé : mais dans le XII[e] arrondissement, dans le XIII[e], dans le XV[e], dans les XIX[e] et XX[e], n'y a-t-il pas encore des surfaces considérables qui, pendant longtemps encore, seront vendues à faible prix ? Et c'est à ces propriétaires que nous nous adressons, c'est à eux que nous disons : « Vous avez aujourd'hui un terrain improductif, si vous voulez construire des maisons de luxe, vous savez que vous conserverez longtemps des non-valeurs, mais si vous élevez des constructions comportant, pour partie au moins, de petits logements, où les

loyers seront assez bas pour que vous ayez toujours des locataires, et surtout si vous n'avez pas à payer certains impôts qui chargent ordinairement la propriété, croyez-vous que vous ne ferez pas une bonne opération financière? »

L'Administration aura encore un autre devoir à remplir, et celui-là lui incombera tout entier : en appelant ainsi la population ouvrière dans des arrondissements placés souvent loin de l'atelier, elle imposerait aux travailleurs une fatigue journalière qui finirait par épuiser ses forces ; l'Administration aura dès lors l'obligation morale de procurer à ces quartiers, dont la population augmentera rapidement, des moyens de locomotion vers le centre, et, si on veut bien remarquer que le chemin de fer de Ceinture est comme l'anneau qui réunit tous ces arrondissements, il suffira de créer, sur les grandes lignes qui vont du centre à la périphérie, des voies ferrées sur lesquelles les moyens de transport seront assez fréquents et d'un prix assez bas pour que l'ouvrier n'hésite pas à s'en servir. Ici l'Administration sera tout à fait dans son rôle, et il est certain qu'il n'y aura pour elle aucun empêchement de satisfaire ce besoin légitime.

La mise en pratique du système que nous venons d'exposer ne nous semble pas présenter de difficultés : le Conseil municipal et les Chambres ensuite décideront qu'à l'avenir tout propriétaire qui construira une maison dans laquelle la moitié au moins de la surface habitable se composera de petits logements d'un loyer variable entre 150 et 300 francs, avec des dispositions hygiéniques admises par l'Administration, aura droit, pendant tout le temps où ces conditions seront remplies, au dégrèvement de l'impôt de propriété et de la taxe de balayage ; il pourra, sans rétribution, effectuer la vidange par l'égout public ; il recevra gratuitement l'eau dans les cabinets d'aisances établis à chaque étage, et enfin, s'il consent à maintenir pendant les quatre premières années de location les loyers au taux convenu, il sera exempté des droits de voirie et pourra faire entrer en franchise d'octroi les matériaux nécessaires à la construction.

Les plans de la construction, les prix de chaque logement seront acceptés par l'Administration, sur la présentation du propriétaire qui saura, par conséquent, à l'avance quelles sont les charges auxquelles il s'engage et aussi quels sont les avantages qu'il est en droit d'espérer.

Telle est la solution du problème de l'habitation ouvrière que nous croyons possible d'appliquer à Paris : elle n'est pas exclusive de tout autre système, elle n'est pas restrictive à tel ou tel quartier, et surtout, si elle réussit, elle est d'une application sans limite. Si elle échoue, au contraire, elle n'aura pas engagé les finances de la Ville dans une opération funeste ; elle demeurera une solution théorique, et, pour nous, nous aurons eu la satisfaction d'avoir consacré quelques instants à une étude d'un intérêt puissant.

L'ingénieur en chef de l'Éclairage, des Promenades et des Concessions,

G. Bartet.

III. — Pétition des républicains communalistes du XIVe arrondissement.

A Monsieur le Président et à Messieurs les Conseillers municipaux de Paris.

Messieurs,

Le Conseil municipal de Paris a pour mission de s'occuper de tout ce qui intéresse la population parisienne, d'étudier ses besoins et de prendre toutes les mesures propres à améliorer sa position matérielle.

En conséquence, nous venons réclamer du Conseil municipal un concours résolu pour trancher la question des loyers. Il est urgent, Messieurs, que vous vous occupiez sérieusement de résoudre ce problème, afin de faire cesser dans le public une opinion qui y prend cours, à savoir : que le Conseil municipal se préoccupe surtout des questions politiques, mais qu'il est d'une indifférence désespérante pour les questions sociales.

Cette question des loyers est de votre compétence, Messieurs. Ne bâtissez-vous pas les hôpitaux pour les malades ? des casernes pour les militaires ? des hôtels pour vos administrations ? ne percevez-vous pas le produit des octrois et bien d'autres ? pourquoi ne déclareriez-vous pas que, pour cause d'utilité publique, le sol de la ville de Paris compris dans l'enceinte fortifiée est, à partir de ce jour, exproprié et que la valeur en sera immédiatement versée aux propriétaires au moyen d'obligations communales hypothécaires amortissables ?

D'un seul coup, Messieurs, sans révolution, sans violence, sans injustice, légalement, vous pouvez rendre communale la propriété foncière parisienne.

Ceci fait, ne pourriez-vous pas louer à long bail, par adjudication et avec un cahier des charges, à des compagnies privées, à l'une une section, à l'autre un quartier, un arrondissement tout entier ? Vous donneriez ainsi satisfaction à la population ouvrière qui a été jusqu'à ce jour taillable et corvéable à merci et sans miséricorde par les quatre-vingt mille propriétaires de Paris.

Nous vous demandons en un mot, Messieurs, de vouloir bien faire rapporter une proposition qui vous a été faite, il y a deux ans, par un de vos collègues, M. Manier, conseiller municipal du quartier de la Santé, proposition qui renferme tout ce que nous demandons. Il ne doit pas être permis, même à une assemblée puissante, d'enterrer des propositions de la nature de celle-ci, qui n'a pour but unique que de soustraire une population intéressante à une rançon périodique qui lui enlève une grande partie de son salaire.

En prenant en considération la pétition que les soussignés ont l'honneur de vous adresser, vous aurez la gloire d'avoir résolu une des questions les plus grosses de tempête sociale et de guerre civile et d'avoir effacé de la liste des revendications populaires un des plus criants privilèges de la propriété.

La population de Paris vous en saura un gré infini.

Recevez, Monsieur le Président et Messieurs les Conseillers, l'assurance de notre entier dévouement.

Paris, le 1er août 1882.

(*Suivent les signatures.*)

IV. — Proposition de M. Décamp.

Au moment où la question des loyers est à l'ordre du jour, à chacun d'y apporter ses idées pour en activer la solution.

A mon avis la municipalité ne peut apporter un remède direct en construisant des cités :

1° Parce qu'elle ne peut s'établir en concurrence, comme prix de loyers, avec les propriétaires qui lui fournissent une partie de ses revenus, soit par les contributions directes, soit par l'octroi des matériaux de construction.

2° Parce que ces propriétaires sont au même titre que les autres habitants des citoyens de la ville, ayant les mêmes droits de protection et ne formant nullement une caste privilégiée ainsi que l'on désirerait le faire croire.

3° Il est reconnu que la Ville ne sait pas construire à bon marché. Dans ce cas tous les contribuables, y compris les propriétaires, devraient fournir de leurs deniers pour combler la différence entre la dépense et le rapport,

4° Par qui se feront les perceptions de loyers? Cela ne nécessitera-t-il pas la création de nouveaux gros traitements? La municipalité ne s'attirera-t-elle pas la haine des déclassés et même des malheureux, lorsqu'elle sévira pour percevoir?

5° L'ouvrier tranquille, quoiqu'ayant un salaire médiocre, consentira-t-il, à propos d'une différence de peut-être 100 francs par an, d'aller avec sa famille se réfugier dans une de ces cités, qui ne devront certainement pas représenter le type le plus parfait de la demeure de l'ouvrier sobre et paisible?

Moyen d'y remédier.

S'entendre avec l'État pour la vente des fortifications, sur le parcours desquelles on confectionnerait un boulevard circulaire, dont on vendrait les terrains en bordure. Cette vente par adjudication serait précédée d'un cahier des charges enjoignant à tout acquéreur de ne construire que des logements composés de deux pièces, une cuisine et une cave et ne devant pas être loués plus de 300 francs et au-dessous, depuis le second jusqu'aux étages supérieurs, en tenant compte dans de certaines proportions de la proximité des quartiers de production et de fabrication.

Par ce moyen, la Ville et l'État encaisseraient des fonds qui sont actuellement inactifs et en même temps avanceraient, je crois, cette question des loyers, surtout si du produit de la vente des matériaux on fondait des primes à accorder aux propriétaires ou constructeurs, qui réaliseraient le mieux les conditions de bien-être, de salubrité et de bon marché pour les locations.

Signé : A. Décamp.

V. — Proposition de M. Plainchamp.

Messieurs,

Lorsqu'il s'agit de la question des loyers, nul n'a le droit d'être indifférent, cette question intéresse tous les travailleurs à un si haut degré, elle présente tant de difficultés à sa solution qu'il convient, vu son extrême importance, de l'étudier à tous les points de vue et d'accueillir toutes les propositions tendant à obtenir à bref délai sa solution pratique.

Bien des projets sont en présence, et quoique ne voulant pas dire que celui que je vous présente est le meilleur, je pense qu'il peut mériter un examen sérieux.

Dernièrement (le 26 novembre) le journal *la France* publiait un article résumant cette question et concluait à une plus large distribution des voies d'accès et de transports rapides, mais il ne résolvait pas le problème.

A mon avis, la proposition de taxation des logements est un peu aventurée et rencontrerait nombre de difficultés pour son application ; — donner des garanties d'intérêt, diminuer les impôts sur les matières premières de la construction, etc..., ne donneraient pas davantage de résultats ; cela serait absolument comme la diminution des impôts sur le vin (le consommateur payant aujourd'hui cette denrée le même prix qu'auparavant), et, si l'on adoptait ce mode de procéder, seuls les constructeurs et propriétaires en profiteraient, ils trouveraient une occasion de faire construire à meilleur marché et, les locataires payant le même prix que par le passé, le problème serait résolu en sens contraire ; or, comme ce n'est pas ce que l'on demande, il faut donc chercher d'un autre côté.

En effet, que voyons-nous se produire à Paris ? Tous les jours

la population augmente, tous les jours aussi on démolit les maisons où se logeait encore, quoiqu'à un prix élevé, toute la classe laborieuse, et on ne construit point ou peu de maisons remplaçant celles démolies, on construit des palais.

Si l'on veut renfermer l'accroissement de la population dans un périmètre qui ne sera jamais élargi, la question restera toujours à l'état latent.

Ce qui s'impose, c'est l'agrandissement de Paris, c'est, en un mot, la suppression du mur d'enceinte. Mais si l'on conserve le mode actuel des communications et des transports, le remède ne sera guère pratique. C'est donc à deux points de vue que nous voudrions voir traiter la question, car, si l'ouvrier hésite à se porter hors cette enceinte, c'est qu'au delà il ne trouve aucun moyen de se rendre rapidement et à peu de frais à son travail.

Cette suppression d'enceinte décidée, on pourrait, comme le proposait dernièrement M. Heuzé aux membres du Conseil municipal de Paris, ouvrir des voies spéciales pour l'établissement d'un métropolitain, voie ferrée dessus, voie couverte pour piétons dessous; la création de ces voies serait d'autant plus importante, qu'elles desserviraient des points plus éloignés, et leur exploitation plus assurée d'être productive ne laisserait plus d'hésitation à leur entreprise.

A cette suppression du mur d'enceinte, on présente deux objections :

La défense de Paris;

L'octroi.

Ces deux objections peuvent être réfutées ensemble : si, pour la défense de Paris, on considère que la nouvelle ligne de forts rend moins importante la question de la conservation des fortifications on objectera, pour la perception de l'octroi, l'utilité d'avoir une ligne de démarcation bien définie.

Nous proposerions donc de prendre comme limites de Paris, — la Seine, du Point-du-Jour au canal Saint-Denis et le canal

jusqu'à la rencontre de la route passant près d'Aubervilliers; — pour cette partie déjà, il y a là une ligne de défense naturelle pouvant facilement être complétée par de petits ouvrages; c'est, en outre, une ligne facile pour la surveillance et la perception des droits d'octroi.

A partir du point ci-dessus, l'on établirait une double voie avec contre-allée au milieu, et, sur cette contre-allée, un fossé de 2 mètres de largeur et de profondeur, bordé de parapets surmontés de grilles.

Cette voie deviendrait la limite de Paris et celle de perception des droits d'octroi; elle passerait par le fort d'Aubervilliers, celui de Romainville, les forts de Noisy, de Rosny et Nogent.

La Marne, de Saint-Maur à la Seine, et la Seine jusqu'à Ivry, encore une ligne naturelle. D'Ivry une nouvelle route limite relierait les forts d'Ivry, de Bicêtre, de Montrouge, de Vanves et d'Issy jusqu'au pont de Sèvres.

Paris ainsi agrandi, que resterait-il à étudier? Considérons, du moins, comme à peu près résolue la question de la défense et de l'octroi (1).

Il y aurait encore tout à faire, mais alors nous entrerions dans la question d'application.

Le plus court, le remède pouvant apporter la solution la plus simple, serait que l'État ou la Ville, après avoir tracé une nouvelle ligne de boulevards extérieurs et de transports rapides rayonnant de cette ligne au centre — l'État ou la Ville, dis-je, devraient imposer aux acquéreurs des terrains, s'ils ne construisaient pas eux-mêmes, l'obligation de ne construire que des maisons d'un modèle déterminé, n'ayant pas plus de quatre, ni moins

---

(1) A la rigueur, si l'on juge l'enceinte fortifiée telle qu'elle existe actuellement indispensable, qu'on la démolisse pour la construire à quelques kilomètres plus loin. La ligne des anciens forts en serait l'indication toute donnée, et, si l'Administration militaire trouve que les nouveaux forts soient insuffisants, que l'on en construise d'autres. Ce qu'il faut avant tout, c'est l'agrandissement et l'assainissement de Paris.

de deux étages, réunissant toutes les conditions d'hygiène (1) et de commodité voulues pour pouvoir y loger la classe laborieuse, et au besoin fixer le maximum des loyers par étage et par quartier.

Ces conditions à la vente pourront paraître autoritaires, mais, si on les néglige, nous verrions encore, au lieu de maisons pour les travailleurs, construire sur ces terrains des palais restant inoccupés pendant des années et nous aurions tout à recommencer.

C'est sur ces bases, Messieurs, que j'ai l'honneur d'attirer votre attention, et sans doute beaucoup plus experts que moi en la matière, il est certain que le résultat de vos travaux sera tel qu'il pourra donner satisfaction à tous ; cependant, je vous prierai de vous hâter ; quel que soit le résultat de vos conférences, il faut passer de la discussion à l'action, il n'y a plus à attendre, ce n'est pas dans deux, ni dans trois ans qu'il faut se mettre à l'œuvre, c'est de suite.

Dans deux ou trois ans la question des loyers, qui est actuellement une question sociale au premier degré, pourrait, si elle était plus longtemps négligée, devenir un péril social.

Agréez, Messieurs, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Signé : J.-M. PLAINCHAMP.

VI. — NOTICE DE M. LE ROUGE.

La grande préoccupation des hommes qui travaillent aujour-

---

(1) C'est un point indispensable, car beaucoup de constructeurs ou de sociétés auraient le courage de construire des maisons insalubres sans souci de la commodité ou de l'hygiène, sous prétexte que pour des ouvriers ce serait encore assez bon. Qu'on ne le nie pas, cela serait.

d'hui pour le bien-être des masses laborieuses est de trouver le moyen de créer des logements *bon marché dans Paris*.

En effet, la cherté des loyers a atteint depuis quelques années des limites devenues inabordables pour le petit budget de l'ouvrier et de l'employé ; ceux-ci se trouvent constamment refoulés vers les murs de la grande ville et l'on se demande avec tristesse où cela s'arrêtera.

Quelques personnes, animées sans doute de beaucoup de bonne volonté, et des meilleures intentions, voudraient voir créer de nouvelles lignes de tramways et d'omnibus qui transporteraient, *à bon marché*, dans la banlieue de Paris, ces masses ouvrières qui ne peuvent plus trouver à se loger dans la Ville.

Mais on ne réfléchit pas que, par ce système, on ferait comme dans la fable : *On tuerait la poule aux œufs d'or*.

En effet, si les ouvriers, qui sont au nombre de 250 à 300,000, *avec leurs familles*, vont habiter hors Paris, les objets de consommation qu'ils absorberont là ne paieront aucun droit d'octroi à la Ville, et, par suite, les recettes de celle-ci seraient bientôt affectées dans une grande proportion.

Paris a pourtant besoin de toutes ses ressources et son conseil municipal, que l'on peut appeler le père du peuple, cherche par tous les moyens à faire emploi utile et grand des énormes sommes dont il dispose.

C'est donc lui, à lui seul, qu'il appartient de résoudre le grand problème du prix des loyers à bon marché.

Il possède, dit-on, des terrains sans emploi sur lesquels on pourrait construire des maisons pour logements ouvriers. Mais sont-ils suffisants ces terrains et peut-on compter pouvoir y loger les masses ouvrières dont nous parlons plus haut? Nous ne le pensons pas ; aussi avons-nous cherché autre chose, un autre moyen que nous croyons le plus propre à atteindre le but désiré.

Les terrains qui longent les fortifications *intra muros*, s'ils appartiennent à la Ville, permettraient de construire dans un

grand boulevard de 30 à 40 kilomètres de long (tout le tour de Paris) de 5 à 6,000 maisons en façade sur une rue de 10 mètres de large. Ces maisons auraient trois étages, pas plus. Elles seraient construites en briques, fer et bois et pourraient comporter des logements pour quarante à cinquante personnes, dans chacune, à raison de *quatre petits* appartements au rez-de-chaussée et à chaque étage.

Mais, dira-t-on, ces terrains appartiennent à l'État et la Ville ne pourrait y faire construire quoi que ce soit sans une autorisation du Gouvernement.

Le Conseil municipal de Paris ne s'arrêterait pas devant une semblable difficulté. Il demandera au Parlement une loi qui lui fera remise de ces terrains pour le but indiqué et le Parlement la lui accordera.

Quelles raisons contraires le Parlement pourrait-il lui donner en présence de besoins si impérieux et si pressants ? Aucune. Il n'y a pas de situation plus digne d'intérêt.

En effet, si Paris est devenu la plus belle ville du monde, si elle est visitée et fréquentée par tout ce qu'il y a de plus riche dans l'univers, c'est un peu aux nombreux ouvriers dont nous prenons ici l'intérêt qu'on le doit, et cependant ils sont toujours et constamment refoulés vers le dehors, par ceux-là mêmes qui viennent de tous les coins du globe admirer les belles choses qu'ils ont aidé à y rassembler.

Mais c'est surtout cette affluence permanente ou répétée, qui fait la cherté des loyers et rend impossible aux employés et aux ouvriers de rester habiter dans le centre de la grande ville.

Mais, objectera-t-on encore, il ne suffira pas d'avoir trouvé des terrains pour y construire des maisons, il faut encore trouver le moyen pratique d'y édifier ; c'est-à-dire le moyen financier.

Je crois avoir également trouvé ce moyen.

Suivant moi, ce sont les étrangers et les provinciaux qui viennent en foule visiter Paris et y demeurer, *souvent long-*

temps, très heureusement pour les finances de la Ville, — ce sont ceux-là, dis-je, qui ont rendu si élevés les prix des loyers. Eh bien ! c'est à eux à compenser aujourd'hui pour l'ouvrier et le petit employé le déplacement qu'ils subissent par suite de ce renchérissement.

Le Conseil municipal peut demander et obtenir une loi astreignant à un impôt *de 2 francs par tête* toute personne qui vient à Paris d'une distance de plus *de 25 kilomètres*.

On me répondra à cela que beaucoup de personnes habitant tantôt Paris et tantôt la campagne à plus de 25 kilomètres seront obligées chaque fois de payer 2 francs. — Mais oui, et je trouverais même cela juste. Si ces personnes habitent ici et là, c'est qu'elles y trouvent convenances et économies. Je n'ai donc pas ici à défendre leurs intérêts.

Quant aux autres, c'est-à-dire aux étrangers et aux provinciaux, aucun ne pourra raisonnablement se plaindre, c'est un impôt insignifiant qui sera perçu par les chemins de fer et dont la recette, par conséquent, ne coûtera rien au Trésor.

En admettant qu'il entre chaque jour à Paris, en moyenne, 25,000 voyageurs, cela donnerait 50,000 francs de recette, c'est-à-dire 18,500,000 francs par an. Cette somme constituerait une provision suffisante pour faire face à *l'amortissement* de la somme dont il sera parlé ci-après pour les constructions de maisons.

Maintenant il reste à résoudre une question très importante. C'est de trouver *de suite* une somme suffisante de capital pour faire construire 5 à 6,000 maisons.

Nous estimons que chaque maison pourrait coûter environ 50,000 francs. Or, 50,000 × par 6,000 = 300 millions.

Le Conseil municipal pourra encore ici s'adresser au Parlement et se faire autoriser par une petite loi, bien précise, à prendre à la Banque ou au Crédit foncier les sommes nécessaires, jusqu'à concurrence, et au fur et à mesure des constructions.

L'emprunt qu'il ferait ainsi serait à 3 °/o l'an, et l'intérêt serait garanti par la ville de Paris.

Mais ce ne serait là absolument qu'une avance momentanée, car on pourrait former une société de « *Logements ouvriers* » au capital de 300 millions divisé en 600,000 actions de 500 francs à 3 °/o d'intérêt annuel garantis par la ville de Paris.

Ceci demanderait à faire l'objet d'un rapport spécial.

Paris, le 5 novembre 1882.

Signé : A. LE ROUGE.

Société générale des « Logements ouvriers de Paris » anonyme au capital de 300 millions de francs, divisé en 600,000 actions de 500 francs chacune, rapportant 3 °/o, soit 15 francs, d'intérêts garantis par la ville de Paris.

(Les intérêts seront payables par semestre à 7 fr. 50 c. le 1er janvier et le 1er juillet de chaque année, sans impôt.)

Lesdites actions seront exclusivement réservées aux étrangers et aux habitants de la province à une distance de Paris de plus de 25 kilomètres.

Elles seront nominatives et donneront droit à chaque porteur, pour lui et les membres de sa famille qui posséderont au moins une action, à un laissez-passer sans payer le droit d'entrée de 2 francs par personne édictée dans l'art. de la loi du et ce, pendant une période de trois années consécutives à partir de la date du laissez-passer.

La carte représentant le laissez-passer sera absolument personnelle et ne pourra servir en aucun cas à une autre personne que celle qui y sera désignée nominativement.

En cas de fraude, le délinquant pourra être condamné à une

amende de 200 francs à 1,000 francs, au profit de la *Société des logements ouvriers.*

En cas de récidive, l'amende pourra être doublée, toujours au profit de la *Société des logements ouvriers* et ce, indépendamment de la peine de quinze jours à trois mois d'emprisonnement qui pourra être prononcée.

En cas de transfert ou de cession d'action par le porteur à un titulaire nouveau, celui-ci aura droit au laissez-passer, mais seulement pour la période restant à courir de la date de la carte primitive jusqu'à l'expiration de trois années indiquées à l'art. ci-dessus.

Le capital des actions sera remboursable dans une période de vingt-cinq années, le remboursement ne commencera à s'effectuer qu'après une période de cinq années d'exploitation de la Société.

A cette époque, il sera fait un tirage au sort qui indiquera le nombre et les numéros des actions qui seront à rembourser chaque année.

La caisse de la Société sera tenue par un comptable spécial qui sera nommé par le conseil d'administration de la Société sur une liste de présentation dressée par les soins du Conseil municipal de Paris. La liste comprendra trois noms, et c'est dans ces trois noms que le conseil d'administration choisira le comptable qui devra gérer ladite caisse.

Le conseil d'administration sera établi conformément aux prescriptions de la loi du 25 juillet 1867, mais il devra s'adjoindre autant de membres du Conseil municipal qu'il aura été désigné de membres par l'assemblée générale des actionnaires et tous auront les mêmes droits et les mêmes privilèges.

La Société jouira de tous les avantages et privilèges réservés aux sociétés d'intérêt général public.

Les fonds en trop dans sa caisse seront reçus en compte courant au Trésor public ou à la Caisse des dépôts et consignations

à 3 °/° l'an à partir du 61e jour du jour du dépôt par le comptable spécial.

Celui-ci sera assujetti, comme les comptables de deniers publics, à la vérification des inspecteurs des finances et soumis à toutes les règles de comptabilité qui régissent les comptables du Trésor.

Paris, le 5 novembre 1882.

Signé : A. LE ROUGE.

VII. — PROJET DE M. LALANNE TENDANT A LA DIMINUTION DU PRIX DES LOYERS DES CLASSES OUVRIÈRES ET DES PETITS EMPLOYÉS.

A Monsieur le Préfet de la Seine et à Messieurs les membres du Conseil municipal de Paris.

Les soussignés réunis à l'effet de discuter la question du prix des loyers, tous amis de l'ordre, du travail, de la liberté pour tous, répudiant à l'avance tout projet qui s'écarterait de cette ligne de conduite, sachant que nos seules ressources sont le travail et la bonne organisation ;

Tous amis de la paix compatible avec l'honneur national et la grandeur de notre chère République, que nous voulons progressive et honnête, et pour la défendre sommes prêts à verser notre sang si elle était en danger, avons l'honneur de vous soumettre le projet ci-après, en vous priant de l'examiner, et s'il vous paraît pratique, comme nous osons l'espérer, votre concours, nous en sommes certains, ne lui fera pas défaut.

Proposition.

La Commission qui vient d'être nommée par M. le préfet de

la Seine, à l'effet d'étudier la question relative aux logements des ouvriers et des petits employés, est instamment priée d'examiner, dans le plus bref délai possible, les différents projets qui lui sont et lui seront soumis et de faire connaître son avis, qui sera rendu public par la voie de la presse.

Cette commission devra entendre les auteurs des différents projets, afin d'obtenir des renseignement explicites, qui sont souvent plus compréhensibles que les manuscrits.

Projet.

La ville de Paris emprunterait au Crédit foncier de France une somme de 16,000,000 de francs à 4 °/₀ d'intérêts et qui serait employée, savoir :

1° A l'achat de huit terrains de 1,000,000 de francs chacun, dans les arrondissements suivants : entre les XIe et XIIe, XIIIe, XIVe, XVe, XVIe, XVIIe, XVIIIe, XIXe et XXe ;

2° A la construction de huit groupes de constructions de 1,000,000 de francs chacun.

Par raison d'économie, ces terrains seraient choisis en dehors des boulevards extérieurs, mais en dedans des fortifications et dans les arrondissements susmentionnés.

Prix des logements.

Le prix des logements de ces groupes de constructions ouvrières ne pourrait être inférieur à 120 francs, ni supérieur à 350 francs, sauf pour les boutiques et magasins du rez-de-chaussée, qui seraient loués par périodes de cinq années et au plus offrant.

Plans.

Les plans de ces groupes de constructions seront mis au concours. Le n° 1 sera chargé de l'exécution, le n° 2 touchera une prime de 3,000 francs et le n° 3 une de 1,000 francs.

Constructions.

Les constructions de ces groupes seront mises en adjudication, les sociétés ouvrières seront admises à concourir et seront déclarées adjudicataires à prix égal, par privilège ; les travaux seront payés par acomptes à raison de 80 °/o, le dernier paiement devra être effectué un an après l'achèvement complet des travaux ; dans chaque groupe de constructions il y aura une crèche, un asile et une salle de réunion avec bibliothèque et cours du soir.

Voies à ouvrir.

Chacune de ces constructions ouvrières sera reliée aux boulevards intérieurs, c'est-à-dire au centre de Paris, par une voie de trente mètres de largeur ; ces opérations par voie d'expropriation ne pourront qu'être avantageuses pour la ville de Paris, et les bénéfices en résultant seront employés à l'amortissement de l'emprunt de 16,000,000 de francs.

Moyens de transport.

Une tête de ligne de tramways sera établie à chaque groupe de constructions ; le nombre de voitures devra toujours être en quantité suffisante pour répondre à tous les besoins.

Départ et prix des places.

Les départs de tête de ligne auront lieu à 5 heures : de 5 heures à 9 heures du matin, le prix des places sera réduit à 10 centimes dans l'intérieur et 5 centimes sur l'impériale, avec correspondance de retour pour le soir, de 6 heures à 11 heures, au même prix que le matin.

Amortissement de l'emprunt.

La ville de Paris pourrait émettre pour 16,000,000 de francs

d'obligations à 3 % et au pair, sans avoir recours au Crédit foncier, les banquiers ne pourraient souscrire à cet emprunt qu'autant qu'il en resterait de disponibles à la clôture de ladite souscription ; ces obligations seraient remboursables par séries annuelles de 250,000 francs, et 40,000 francs de lots à chaque tirage annuel. Le chiffre de l'amortissement de l'emprunt et des lots augmenterait au fur et à mesure de l'amortissement du capital et de la réduction des intérêts ; de cette façon l'amortissement serait terminé dans un délai de vingt-sept années.

Lesdites constructions auraient alors une valeur qu'on peut estimer à 100,000,000 de francs ; c'est avec ces revenus que l'on pourrait alors commencer la retraite des invalides du travail, c'est-à-dire des vrais ouvriers que l'âge ou les infirmités empêchent de gagner leur vie.

Revenus.

La location de ces groupes devra être calculée de façon à produire un intérêt de 6 1/2 % sans augmentation, sauf les boutiques qui seront louées tel qu'il a déjà été expliqué, donc plus les boutiques et magasins rapporteraient et plus vite l'emprunt serait remboursé. — Dans de telles conditions, les locataires n'auraient pas à subir l'avance de deux termes, — comme cela se fait dans les usages actuels.

Les constructions rapportant en moyenne 6 1/2 %, le revenu de ces 16,000,000 de francs sera de 1,040,000 francs.

Les intérêts payés à 3 % se monteront à 480,000 francs, lesquels joints aux 390,000 francs d'amortissement et lots formeraient un total de 870,000 francs, il resterait un reliquat de 170,000 francs qui pourrait être employé de la manière suivante :

25,000 francs pour non-valeur, c'est-à-dire pour indemnité de loyers aux malheureux reconnus dignes d'intérêt, et ceux qu'il faudrait expulser ;

70,000 francs pour l'entretien des crèches, asiles et des gardes-malades ;

20,000 francs pour l'entretien des maisons et concierges;

40,000 francs pour venir en aide aux sociétés ouvrières qui se formeraient, afin de les aider à se procurer l'outillage nécessaire et pourvoir aux plus pressants besoins;

15,000 francs à répartir tous les ans, à titre de prime et d'encouragement, aux mères de famille reconnues les plus méritantes sous tous les rapports, car il ne faut pas oublier que ce sont les bonnes mères qui font de bons citoyens, par la bonne instruction qu'elles savent donner à leurs enfants.

Exposé.

Par l'exposé qui précède, il est aisé de voir les grands avantages dont jouiraient les habitants de ces groupes, où toutes les commodités se trouveraient réunies : ils pourraient s'entendre et adopter les bons de consommation, ce qui leur permettrait d'avoir des produits de première qualité à des prix relativement minimes. Les mères de famille pourraient laisser les enfants en bas âge à la crèche ou à l'asile, ce qui leur permettrait de vaquer constamment à leurs occupations. On arriverait certainement à réduire dans une grande proportion la mortalité des enfants en bas âge, qui est aujourd'hui effrayante et la cause majeure de la dépopulation de notre pays, qui tend à s'accentuer de plus en plus. Dans les salles de réunion de ces groupes il y aurait de temps en temps des conférences intéressantes et instructives, qui feraient passer quelques heures agréables aux ouvriers et employés, qui s'y rendraient avec plaisir, la fraternité régnerait dans ces cités, et je suis convaincu qu'il en résulterait un bien immense au profit de la classe laborieuse, qui sera quand même la plus méritante et la plus intéressante.

Espérons que cette grave question des loyers va être vite résolue, grâce au patriotique dévouement de l'Administration municipale et de nos conseillers municipaux, qui s'immortaliseront dans cette bonne œuvre, et qu'ils ne s'arrêteront pas

devant la crainte de n'avoir que des locataires insolvables et de mauvaise foi, attendu que la perception de ces loyers se fera par les soins de M. le Percepteur et de la même manière que les impôts, et que celui des locataires qui se laissera expulser ne pourrra plus redevenir locataire de la Ville sans avoir auparavant remboursé capital, intérêts et frais qu'il aura occasionnés.

Cette question résolue, il en restera un grand nombre qui sont de plus grande urgence, telles que la suppression des octrois, la réduction du prix du gaz, le rétablissement des tours, etc., etc. Toutes ces questions sont de la plus haute importance, et j'engage vivement tous les bons citoyens à se joindre à moi pour établir, dans le plus bref délai, des projets tendant à la réalisation de tous ces problèmes sociaux, dont la nécessité se fait de plus en plus sentir.

AUTRE COMBINAISON.

La ville de Paris pourrait aussi adopter une nouvelle méthode, qui se rapprocherait en petit de celle du citoyen Manier, conseiller municipal de la ville de Paris, lequel propose l'achat intégral par voie d'expropriation de toute la ville de Paris. La mienne consisterait à mettre en adjudication tous les terrains appartenant à la ville de Paris, non comme vente, mais comme location calculée à raison de 5 °/₀ de la valeur des terrains, avec obligation par le preneur d'avoir à construire dans un délai fixé d'avance et d'après le plan donné par la Ville. Ces sortes de locations par adjudication seraient basées sur une période de jouissance de quarante années au maximum, après laquelle les constructions reviendraient en propre à la Ville et deviendraient propriétés communales.

Les soumissionnaires qui offriraient la période la plus courte seraient déclarés adjudicataires; par cette combinaison, il est bien certain que, dans un certain nombre d'années, les revenus

que la Ville pourrait se procurer sans nuire à personne, au contraire, lui permettraient de faire disparaître une foule d'impôts de tous genres, si écrasants pour le peuple des travailleurs. Je dis donc que la Ville, en faisant procéder aux expropriations pour l'ouverture de nouvelles voies dont j'ai parlé, devrait prévoir comme devant lui rester disponible après les percements desdites voies, une bordure d'emplacement d'un bout à l'autre de la voie, d'au moins 20 mètres de profondeur, ce qui ferait que l'expropriation se ferait sur une largeur de 70 mètres environ au lieu de 30, qui serait la largeur des voies.

La location de ces terrains serait calculée, d'après le coût total d'ensemble du montant des sommes employées par la Ville pour toutes ces opérations.

En procédant ainsi, la Ville n'augmenterait nullement sa dépense, puisque la location lui payerait les intérêts ; et dans un temps déterminé toutes les belles constructions qui auraient été construites d'un bout à l'autre de ces belles voies, en faisant retour à la Ville, par le seul revenu qu'elles donneraient, amortiraient bien vite la dette de la ville de Paris.

Après ce premier essai, la Ville s'apercevrait que plus elle ouvrirait de belles voies, plus elle augmenterait ses ressources dans des proportions gigantesques pour le bien de l'humanité, tandis que jusqu'à présent les percements de voies et autres embellissements n'ont servi qu'à nous faire écraser d'impôts et à faire la fortune de quelques spéculateurs.

Le vieux Paris pourrait alors disparaître et, avec lui, disparaitraient aussi les causes de la peste, qui vient de temps en temps exercer ses ravages sur la population ; on créerait de nouveaux quartiers avec des voies larges et bien aérées, mais toujours en louant des terrains comme il est déjà expliqué, et alors nous aurions le Paris que l'on rêve tout à fait nouveau et tout à fait beau avec ces immenses ressources, qui deviendraient communes à la satisfaction générale de tous les travailleurs. Pour atteindre ce beau résultat, la Ville n'aurait qu'à émettre des obliga-

tions pour autant de millions qu'elle en aurait besoin, pour ses opérations elle trouverait de l'argent plus qu'elle n'en voudrait et à 3 °/o, pourvu qu'il y ait des lots de prime à chaque tirage.

Je n'ai pas besoin d'expliquer bien longuement le bienfait général qu'amèneraient les constructions ouvrières, puisque, avec la facilité de transport à prix réduit et par ligne directe, on arriverait du fond de Grenelle, c'est-à-dire de la contrée la plus éloignée, jusqu'au centre de Paris en vingt minutes par les tramways, et la quantité d'ouvriers qui quitteraient pour cette raison le centre de Paris amènerait un grand vide dans le centre de la Ville, où il devient de plus en plus difficile, pour ne pas dire impossible, de trouver des logements pour la classe ouvrière.

Voilà, je crois, le seul moyen qui me paraisse pratique pour atténuer le mal dont nous souffrons tous, c'est-à-dire qu'en faisant le vide dans le centre de la ville on ferait forcément diminuer le prix des loyers.

Dans le cas où le Conseil municipal reculerait devant l'exécution de ce projet, il se trouverait certainement des compagnies qui se chargeraient de cette affaire, en prenant les lieu et place de la Ville.

Le public, toujours clairvoyant, pourrait voir là un monopole, et cette idée seule pourrait indisposer bien des gens. Je crois devoir faire observer qu'en effet, une compagnie puissante étant chargée de ces immenses travaux et de leurs produits pendant une époque déterminée, aux conditions, bien entendu, fixées par la Ville, constituerait ce qu'on appelle un monopole; mais ce monopole serait loin de ressembler à ceux qui ont été créés sous l'Empire, lesquels n'ont servi qu'à enrichir leurs actionnaires au détriment de la classe ouvrière et de la prospérité des villes.

Dans le cas qui nous occupe, un pareil monopole serait, au contraire, tout à l'avantage des classes laborieuses et n'aurait, du reste, qu'une durée aussi limitée que possible.

La grosse question des chemins de fer métropolitains se trou-

verait en partie résolue ; les grandes voies à ouvrir pourraient être aménagées de façon à permettre, avec toutes facilités possibles, l'exécution de ces travaux, qui présentent de si nombreuses difficultés sur les voies actuelles.

(*Suivent les signatures.*)

VIII. — Pétition du comité radical socialiste du XXe arrondissement.

M. Amouroux dépose, au nom du Comité radical socialiste du XXe arrondissement, la pétition suivante :

Considérant qu'il importe de mettre un terme à la situation douloureuse des travailleurs en leur permettant d'avoir des habitations salubres en rapport avec leur gain journalier ;

Que, toutefois, ledit Comité n'a pas la prétention d'imposer *à priori* un système absolu basé sur une doctrine quelconque ; qu'il y a lieu d'étudier les moyens généraux qui pourraient amener la réduction du prix des loyers ;

Qu'en ce qui le concerne, il propose :

Que la ville de Paris construise des maisons ouvrières sur les terrains lui appartenant dans les XIIe, XIIIe, XIV, XVe, XVIe, XVIIe, XVIIIe, XIXe et XXe arrondissements ; qu'à cet effet la Ville contracterait un emprunt suffisant pour pourvoir aux frais de construction ;

Que les locataires des immeubles de la Ville pourront en devenir propriétaires par l'amortissement du capital engagé au moyen du paiement des loyers.

Pour le Comité,

Amouroux.

IX. — Résolutions prises dans une réunion de citoyens du XIVe arrondissement.

Le 2 décembre 1882, à la salle Malingre, rue de la Tombe-Issoire, 31, les citoyens réunis dans le but de chercher des solutions claires, pratiques et rationnelles à la grave et urgente question des loyers, après avoir étudié et discuté toutes celles qui, à leur connaissance, ont été proposées, ont décidé, en ne se préoccupant que de la sécurité et de la justice sociales, de donner mission obligatoire aux députés et conseillers municipaux d'avoir :

1° A faire établir le plus immédiatement possible des services publics inaliénables d'habitations à l'usage des travailleurs sur les parties du sol appartenant encore aux communes — à Paris, notamment sur celui que la Ville possède dans tous les quartiers et sur celui qu'elle peut acquérir. — Ces habitations, construites dans l'intérêt social, devront être pourvues de tous les avantages d'hygiène, de sécurité, de confortable et de bon marché que la science et l'industrie permettent d'obtenir aujourd'hui.

2° A s'opposer énergiquement et sans retard à toute aliénation ou cession du sol national et communal à des particuliers ; à la création ou à la prolongation de n'importe quel monopole ; car :

Toute aliénation du sol est une spoliation faite aux générations actuelles et futures d'une partie de leur patrimoine naturel et imprescriptible au profit de quelques privilégiés.

Tous les monopoles sont des impôts déguisés prélevés sur le travail national pour donner des bénéfices souvent inavouables à quelques-uns au détriment de tous.

Aliénation du sol et monopoles ont pour résultat fatal une misère, des haines et une insécurité générales, s'aggravant de jour en jour.

Dans le cas où les communes seraient gênées par la jurisprudence actuelle, les députés devront, sans retard, formuler deux lois : la première, interdisant aux communes d'aliéner aucune partie du sol qui leur appartient ; la seconde, les autorisant et les invitant à établir le plus vite possible des services spéciaux d'habitations à l'usage des travailleurs.

Toutes ces résolutions ayant été votées à l'unanimité, l'assemblée a décidé qu'elles seront transmises à la Chambre des députés, au Conseil général, au Conseil municipal de Paris et à la presse.

Le secrétaire de la réunion, FOMBERTAUX.

Le président, J. MANIER.

X. — PARTI OUVRIER SOCIALISTE. — PROPOSITIONS DE L'UNION FÉDÉRATIVE DU CENTRE CONCERNANT LES LOGEMENTS.

Première proposition.

Considérant l'augmentation considérable du prix des logements dans Paris, augmentation qui se fait sentir jusque dans les quartiers les plus reculés ; par suite de l'enchérissement des choses de première nécessité et du taux peu élevé des salaires, ce prix est presque inaccessible aux travailleurs et les force ou à quitter Paris ou à se loger pêle-mêle, dans des cités, cours et impasses, ou massés dans des logements tout à fait insalubres, dans un air vicié, forcés même souvent, faute de jour à leur logement, d'avoir la lumière toute la journée pour pouvoir travailler, ils contractent des maladies qui, s'ils n'en meurent pas en peu de temps, les rendent difformes ou infirmes, et, par suite, les mettent dans l'impossibilité de travailler.

Considérant que cette augmentation usuraire et spoliatrice

continue mettrait bientôt les ouvriers, les employés et les petits commerçants, et surtout les femmes qui vivent de leur travail, dans l'impossibilité de se procurer le plus misérable logement sans y mettre la moitié de leur salaire.

L'Union fédérative du Centre invite le Conseil municipal de Paris à voter :

1° Que l'excédent du budget en préparation sera affecté à la construction sur des terrains appartenant à la ville de Paris de logements bien éclairés et aérés, destinés à loger des ouvriers.

2° Les premiers logements de cette nature devront être construits dans les arrondissements extérieurs où la classe ouvrière est particulièrement retirée.

3° Le prix de ces logements ne pourra dépasser une annualité de 4 °/ₒ calculée sur le prix de revient accru des frais d'entretien. Ces 4 °/ₒ de revenus nets seront employés à la construction ou à l'achat de nouvelles maisons par la commune.

4° Que les travaux seront faits par des ouvriers syndiqués au prix des tarifs de la ville de Paris.

Deuxième proposition.

Considérant la connivence qu'apportent les propriétaires à laisser inoccupés des logements dans le seul but d'en augmenter le prix,

L'Union fédérative du Centre invite le Conseil municipal à prendre un arrêté tendant à imposer de 20 °/ₒ les logements restés inoccupés pendant plus d'un mois, imposition basée sur le prix de la dernière location.

Les sociétés ouvrières parisiennes dont les noms suivent, toutes adhérentes à l'Union fédérative du Centre, invitent le Conseil municipal de Paris à voter les deux propositions ci-dessus ;

Chambre syndicale des ouvriers tailleurs de Paris.
Chambre syndicale des ouvriers mégissiers de la Seine.
Chambre syndicale de la cordonnerie de la Seine.
Syndicat des instituteurs et institutrices libres.
Chambre syndicale des cochers.
Cercle d'études sociales du XVIIIe arrondissement.
Chambre syndicale des teinturiers, apprêteurs, dégorgeurs.
Cercle d'études sociales du XIIe arrondissement.
Chambre syndicale des facteurs d'orgues et pianos.
Union des femmes socialistes.
Cercle d'études socialistes du IIIe arrondissement.
Société générale des ouvriers ferblantiers réunis.
Union des ouvriers mécaniciens du département de la Seine.
Union des travailleurs (*le Prolétaire*).
Union de la fédération des ouvriers menuisiers en bâtiment.
Groupe ouvrier socialiste du XVIIIe arrondissement.
Chambre syndicale des ouvriers ferblantiers de la Seine.
Société de consommation *la Concorde*.
Chambre syndicale des teinturiers en soie.
Cercle des ouvriers socialistes du Xe arrondissement.
Ligue du bien public.
Cercle d'études sociales les Égaux (XIe arrondissement).
Cercle d'études sociales du XIIIe arrondissement.
Cercle d'études sociales de la Chapelle-la-Goutte-d'Or (XVIIIe arrondissement).
Cercle des ouvriers socialistes du XIXe arrondissement.
Chambre syndicale des ouvriers tanneurs.
Groupe d'études sociales de Plaisance.
Union des peintres en bâtiments du département de la Seine.
Cercle d'études sociales et d'action politique des Grandes-Carrières (XVIIIe arrondissement).
Chambre syndicale des ouvriers du métal blanc.
Chambre syndicale des ouvriers serruriers en bâtiment.
Chambre syndicale ouvrière de la distillation.
Chambre syndicale des boucheurs à l'émeri.

Cercle des ouvriers socialistes du Ve arrondissement.
Le Réveil social (groupe de jeunes travailleurs).
Cercles d'études sociales des ouvriers mécaniciens.
La Fédération des ouvriers charpentiers du département de la Seine.
Cercle d'études sociales du IVe arrondissement.
Chambre syndicale des courtiers receveurs de l'abonnement.
Cercle d'études sociales des ouvriers peintres en bâtiment.
Cercle des ouvriers socialistes du IXe arrondissement.
Chambre syndicale des ouvriers charrons de la Seine.
Société des teinturiers dégraisseurs du département de la Seine.
Groupe du parti ouvrier du VIe arrondissement.
Section du parti ouvrier du XVe arrondissement.
Cercle républicain socialiste du Gard (résidant à Paris).
Société corporative des puisatiers mineurs de la Seine.
Cercle d'études sociales de la bijouterie.
Chambre syndicale des tourneurs sur bois.
Union fédérale des ouvriers tonneliers.
Cercle républicain de la Haute-Vienne.
Société générale des ouvriers chapeliers (section de Paris).
Chambre syndicale des ouvriers raffineurs.
Chambre syndicale des peintres sur porcelaine.
Groupe fédéraliste des ouvriers chaisiers.
Chambre syndicale des mouleurs en fonte.
Chambre syndicale des forgerons serruriers en voitures.
Chambre syndicale des ouvriers paveurs de la Seine.
Cercle d'études sociales de l'ébénisterie.
Groupe des jeunes travailleurs du Centre.
Libre-pensée des ouvriers socialistes du XIXe arrondissement.
Chambre syndicale des potiers d'étain.
Crédit mutuel des boucheurs à l'émeri.
Chambre syndicale des ouvriers taillandiers du département de la Seine.
Jeunes travailleurs des IXe et XVIIIe arrondissements.
Chambre syndicale de la brosserie pour peinture.

Cercle international du V[e] arrondissement.
Cercle des originaires de Seine-et-Marne.
Cercle d'études sociales du quartier de la Roquette.
Chambre syndicale des menuisiers en bâtiment.
Cercle des ouvriers socialistes du quartier Sainte-Marguerite (XI[e] arrondissement).
Chambre syndicale des mégissiers palissonneurs.

Pour l'Union fédérative de la région du Centre :

Le secrétaire du Comité fédéral,

Louis Balin.

XI. — Pétition de M. Terrier.

Monsieur le Préfet,

On s'occupe beaucoup, en paroles, de la question des *logements* et des *ateliers d'ouvriers*, mais on ne passe pas de la théorie à la pratique, parce qu'en pratique cette question présente toutes sortes de difficultés.

Propriétaire d'une surface de 4,225 mètres près du faubourg Saint-Antoine, il me semble possible de réaliser le problème, avec l'aide de la municipalité, dans ce quartier si populeux.

Si, comme j'en ai la conviction, le succès couronnait mes efforts, mes constructions, édifiées sur un plan approuvé par l'Administration, serviraient de modèles et mon exemple serait suivi par d'autres propriétaires, au grand profit de la classe ouvrière ; l'inconvénient des grèves pourrait bien être singulièrement amoindri du même coup.

Sans aller aux fortifications, il reste encore dans ce que l'on peut appeler Paris assez d'espace pour conserver à la portée de

son travail une population que l'on ne pourrait reléguer au loin sans de grands inconvénients.

Que demanderais-je?

Une exonération d'impôts pour les constructions et un affranchissement des droits d'octroi pour les matériaux employés.

Ce serait un encouragement bien peu coûteux pour la Ville, il faut en convenir.

Je suis à votre disposition, Monsieur le Préfet, pour vous soumettre, avec mes explications, le plan que j'ai fait dresser par mon architecte et que je mettrais à exécution dès le mois d'avril prochain.

J'ai l'honneur d'être, avec respect, Monsieur le Préfet, votre très humble serviteur.

Paris, le 26 novembre 1882.

J. Terrier.

XII. — Exposé, présenté par M. Minder, des moyens pratiques pour arriver a la création de logements ouvriers et a la diminution des prix des loyers.

A notre époque de progrès et de civilisation, où les questions économiques et sociales prennent une si large place qu'elles semblent devoir, à bref délai, primer dans notre société moderne les questions d'un ordre purement politique, l'attention publique ne pouvait manquer de se réveiller et de se porter avec plus d'insistance que par le passé sur la question des loyers.

Il y a deux ans déjà que dans le XIVe arrondissement M. Manier, conseiller municipal, avec le concours de quelques électeurs, prit l'initiative d'une étude sérieuse sur ce sujet.

La construction a pris dans ces dernières années une si rapide et si formidable extension qu'elle est devenue pour la classe laborieuse le principe même de sa vitalité. En effet, toute l'industrie parisienne se rattache de près ou de loin à celle du bâtiment, et jamais n'a été si vrai ce vieux dicton français : Quand la truelle marche, tout marche.

L'arrêt dans la construction engendrerait de graves désordres. Il romprait l'équilibre du budget de la ville de Paris et mettrait les travailleurs dans une situation précaire et difficile qu'il faut prévoir et à laquelle il faut chercher remède.

Cette obligation de produire sans cesse a pour conséquence immédiate l'écoulement des immeubles construits. Actuellement cette liquidation est difficile et un arrêt dans les travaux est inévitable. Cette crise est amenée par la surabondance des maisons composées d'appartements, et elle s'aggravera rapidement en se prolongeant. Je reviendrai tout à l'heure sur cet état de choses et sur le parti que l'on peut en tirer.

Les deux éléments constitutifs de la propriété sont : le sol et la construction. A plusieurs reprises la propriété parisienne a subi des fluctuations, mais sa valeur a toujours été considérable et son accroissement constant.

L'élévation du prix des terrains est une conséquence du percemen des grandes voies de communication et de l'augmentation du nombre des maisons, résultat de l'accroissement considérable et toujours progressif de la population. Malgré cette plus-value, les prix sont encore bien au-dessous de ceux des principales villes de l'Europe, et augmenteront encore beaucoup au fur et à mesure que les terrains deviendront plus rares.

Les spéculateurs l'ont si bien compris que depuis quelques années ils ont accaparé une grande partie des terrains disponibles. Ce sont eux également qui, depuis quelque temps, font mettre en vente et achètent pour revendre les terrains propices appartenant au Domaine, à la Ville ou à l'Assistance publique.

L'élévation du prix de la construction est une conséquence de l'augmentation des prix des matériaux et de la main-d'œuvre.

Le prix des matériaux, à quelques exceptions près, a peu varié dans ces dernières années ; ceux de la main-d'œuvre, au contraire, ont augmenté considérablement dans le même temps.

En résumé, tous les éléments constituant la propriété augmentant de valeur, il en est résulté une augmentation des loyers, mais celle-ci est disproportionnée et surtout anormale pour les petits logements ; et c'est de ceux-ci que nous nous occupons spécialement.

Différents moyens ont été proposés pour améliorer cette situation et ramener le prix des logements au taux réel de leur valeur.

M. Manier a déposé sur le bureau du Conseil municipal une proposition ayant pour objet l'expropriation pour cause d'utilité publique de la propriété parisienne et son exploitation par la Ville. Sans entrer dans les détails des difficultés d'exécution de ce projet, je déclare que pour mon propre compte je suis opposé à toute idée ayant pour but de faire construire et exploiter par la Ville directement. En effet, tout ce que la Ville fait coûte très cher. Les travaux d'entretien des immeubles absorberaient une grande partie du produit des loyers. L'exécution de tous les travaux demandera beaucoup plus de temps que pour des particuliers. Les intérêts s'accumulant, les loyers qui devront les servir augmenteront. L'exploitation par la Ville de la propriété parisienne, qui se composait, en 1881, de 77,000 maisons représentant une location annuelle de 600 millions environ, nécessiterait une armée d'employés, dont les traitements augmenteraient encore les loyers.

Une autre proposition a été faite par M. Martin Nadaud, député, elle consiste à démolir les fortifications et construire sur leur emplacement des maisons ouvrières. Cette proposition peut avoir une application importante et pratique pour une petite partie de la population fixée d'une façon stable dans un quartier,

mais elle ne s'imposera que lorsqu'il n'y aura plus de terrains d'un prix abordable plus près du centre du travail et des affaires. L'exécution de ce projet demandera certainement un temps très long et ne donne pas une solution immédiate à ceux qui seraient appelés à en jouir.

En province, dans les villes de grandes manufactures et usines, la population sédentaire de père en fils reste attachée au même lieu, sinon au même établissement; la nécessité de fixer son habitation peut s'imposer, mais souvent dans l'intérêt des patrons, car l'ouvrier ainsi lié par les annuités qu'il a payées sur sa petite maison y regarde à deux fois avant de changer de patron, lors même qu'il aurait avantage à quitter le pays.

A Paris, 90 sur 100 des ouvriers et employés changent fréquemment de quartier et, sans pouvoir viser à devenir propriétaires, ont besoin de trouver, à proximité de leur travail, les logements, écoles, marchés, etc., qui leur sont nécessaires. Le loyer de ces logements doit être en rapport avec le salaire.

Je vous disais tout à l'heure que l'augmentation continuelle du prix des logements est en disproportion évidente avec celle de la valeur des maisons. La raison en est bien simple : les maisons anciennes, composées principalement de petits logements peu confortables et presque toujours insalubres, il est vrai, démolies pour le percement de nos grandes voies de communication, ont été, sur ces voies et dans tous les quartiers sans exception, remplacées par des constructions plus ou moins luxueuses ne renfermant que des appartements. Je ne parle que pour mémoire des combles ou mansardes divisés en petites chambres et logements réservés aux domestiques ou loués à des prix exorbitants à quelques rares privilégiés. Presque toutes ces maisons sont construites par spéculation, c'est-à-dire pour être revendues. Les frais de vente augmentent les prix de revient de 10 °/₀ sans compter que très souvent ces ventes se font par l'intermédiaire de courtiers qui touchent une commission de 2 à 3 °/₀.

Les maisons à petits logements se vendent très difficilement

et surtout à un taux de rapport très élevé, c'est pourquoi on n'en construit pas. La population ouvrière s'accroît de jour en jour dans une proportion énorme. Les logements ouvriers devenant de plus en plus rares, leurs prix augmentent sans cesse par le simple effet de l'offre inférieur à la demande.

La statistique officielle nous montre qu'en 1881, il manquait à Paris 21 °/₀ de logements ouvriers, malgré la tolérance des commissions de salubrité qui, craignant d'aumgmenter encore cette pénurie, ne peuvent actuellement appliquer les règlements.

La question des loyers se résume dans le problème suivant :

Créer un nombre suffisant de petits logements pour en diminuer considérablement le prix par la concurrence, et permettre ainsi à la classe ouvrière de choisir son logement et habiter à proximité ou au moins à distance raisonnable de son travail. Pour résoudre ce problème il faut trouver :

1° Des terrains situés dans des conditions favorables et de prix relativement peu élevés ;

2° Des sociétés s'engageant à acquérir ces terrains, à y édifier des constructions rationnelles, avec toutes les économies réalisables, et à ne jamais toucher un revenu supérieur à 5 °/₀ sur les capitaux qu'elles engageront dans ces entreprises ;

3° Des capitaux garantis hypothécairement représentant une partie des prix de revient de ces immeubles à un taux normal le plus faible possible en tenant compte du concours que chacun devra apporter dans cette œuvre d'un intérêt aussi général.

Ces constructions composées de logements seront édifiées suivant cahier des charges dressé spécialement par une commission compétente composée d'architectes, d'ingénieurs, de médecins, d'entrepreneurs, d'ouvriers, etc.

Le Domaine, la Ville et l'Assistance publique possèdent encore dans Paris un grand nombre de maisons. Ils peuvent, pour cause d'utilité publique, imposer, aux acquéreurs de certains de ces

terrains, la construction de logements ouvriers par une simple clause insérée dans le cahier des charges d'adjudication.

Actuellement 90 sur 100 des constructions se font par spéculation pour la revente, par des sociétés composées d'entrepreneurs et d'architectes, au moyen d'emprunts ou ouvertures de crédit réalisés à des conditions usuraires. Le Crédit lyonnais a fait beaucoup de gros prêts à 7 °/ₒ ; depuis le krach il a restreint ces opérations et aujourd'hui c'est le Sous-Comptoir qui fait la presque totalité des ouvertures de crédit à un taux énormément élevé, complètement anormal. Il faut, par conséquent, faire les locations à un prix exorbitant pour couvrir le montant des intérêts à servir.

Je demande :

Considérant que le but est de créer des logements ouvriers à bon marché pour répondre à un besoin d'utilité publique,

Que l'État ou la Ville prête, ou, si cela est impossible, facilite par son influence auprès du Crédit foncier de France l'obtention de prêts représentant 80 °/ₒ du prix de revient des immeubles à des conditions normales 4 °/ₒ. Ces prêts amortissables seront garantis hypothécairement et versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et j'arrive au résultat suivant :

Actuellement les ouvertures de crédit que l'on peut obtenir représentent 60 °/ₒ de la valeur des immeubles. Le Crédit foncier prête à un taux moindre, il est vrai, mais, ne le faisant que lorsque les constructions sont louées, les frais de toute nature font que les prix de ces emprunts augmentent par les actes successifs. Les 40 °/ₒ formant le complément du prix de revient des maisons sont fournis par les constructeurs, qui sont obligés, étant donné le but qui est la revente, de leur faire rapporter pour petites locations au minimum 6 °/ₒ (les frais de vente diminuent le revenu de 10 °/ₒ).

Le taux de l'intérêt des capitaux engagés dans une affaire semblable est donc de :

7 °/₀ sur 60 fr.	4 20
6 °/₀ sur 40 fr.	2 40
C'est-à-dire.	6 60

Si le prêt était fait à 4 °/₀ et le complément fourni par les sociétés à 5 °/₀, le taux de l'intérêt à faire produire par les locations serait de :

4 °/₀ sur 60 fr.	2 40
5 °/₀ sur 40 fr.	2 »
C'est-à-dire.	4 40

Les intérêts à servir ou, ce qui revient au même, les loyers à percevoir se trouveraient réduits dans la proportion de 4 fr. 40 c. à 6 fr. 60 c. ou à 66 °/₀, d'où il résulte que l'ensemble des loyers diminuerait de 33 °/₀.

Il y a lieu de voir si cette diminution de loyers devra être appliquée aux boutiquiers, car, à mon point de vue, les métiers de toute nature exploités dans ces boutiques seront considérablement favorisés par l'augmentation du nombre des consommateurs. Ceux-ci, d'ailleurs, s'alimentant sur place, ne peuvent profiter des économies résultant de l'achat en gros d'une marchandise quelconque.

Dans les maisons construites à toute hauteur et dans les quartiers populeux, la location des boutiques représente le 1/4 et quelquefois le 1/3 de la location totale.

Si donc la diminution totale de 33 °/₀ sur l'ensemble des loyers ne portait que sur les logements, la diminution du prix de ceux-ci serait encore beaucoup plus considérable.

Il résulte de mes calculs :

Que, si les boutiques représentent le 1/4 de la location totale,

les prix des logements seraient réduits de 45 °/₀, et, si les boutiques représentent le 1/3 de la location totale, la réduction sur les prix des logements serait de 50 °/₀.

Les 60 °/₀ de la valeur des immeubles prêtés actuellement sont insuffisants, et les sociétés de construction sont obligées d'avoir recours à des emprunts supplémentaires qui coûtent fort cher ou à des demandes d'antériorité qui font souvent doubler le prix des terrains. Après avoir consulté les personnes compétentes en ces sortes d'opérations je pense qu'il est nécessaire, pour mener à bonne fin le projet que j'étudie, que le prêt soit de 75 à 80 °/₀ des prix de revient.

En me basant sur un prêt de 80 °/₀ à 4 °/₀, le taux de l'intérêt que devront produire les loyers sera de :

4 °/₀ sur 80 fr.	3 20
5 °/₀ sur 20 fr.	1 »
C'est-à-dire.	4 20

Les loyers, ne devant rapporter net que 4 fr. 20 c. °/₀ au lieu de 6 fr. 60 c., se trouveront réduits dans cette proportion, c'est-à-dire à 63 °/₀.

L'ensemble des loyers diminuerait de 37 °/₀.

Si cette diminution ne porte que sur les logements, les boutiques représentant le 1/4 de la location totale, les prix des logements seraient réduits de 50 °/₀, et, si les boutiques représentent le 1/3 de la location totale, les prix des logements seraient réduits de 55 °/₀.

La réduction énorme à laquelle j'arrive, et sans même tenir compte des économies notables que l'on pourrait réaliser sur les constructions, repose (ces économies équilibrent les charges qui ne diminueront pas) :

1° Sur la suppression de la revente des immeubles ;

2° Sur le taux peu élevé auquel les sociétés obtiendraient des capitaux ;

3° Sur ce que les sociétés ne toucheront jamais plus de 5 °/₀ d'intérêt pour les capitaux qu'elles engageront.

Le résultat final est la taxation volontaire des loyers.

Craignant de tomber dans la concurrence illégale qui serait faite à la propriété existante, je ne fais que signaler les vœux émis par d'autres chercheurs de solution de la question des loyers et qui consistent dans l'exonération, pour ces constructions, des droits de voirie et des droits d'octroi sur les matériaux.

Examinons maintenant les avantages qui résulteraient pour la Ville de l'adoption de mon projet.

La Ville obtiendrait :

1° Satisfaction donnée à la classe ouvrière au point de vue du logement ;

2° La continuation immédiate et indéfinie des travaux de construction, en laissant de côté pendant quelques années, si c'est nécessaire, la construction de maisons à appartements qui sont actuellement en surabondance et qui pourront être mises en valeur et liquidées.

La Ville aura la faculté de reprendre au pair à un moment quelconque les actions ne pouvant jamais rapporter plus de 5 °/₀ et représentant les 20 °/₀ fournis par les sociétés.

Lorsque les prêts seront amortis, les propriétés reviendront à la Ville, à charge pour elle de rembourser les actions, et la propriété deviendra donc communale.

En ce moment, la crise que traverse le bâtiment et qui amènerait fatalement l'arrêt des travaux faciliterait singulièrement l'exécution de mon projet, et je suis persuadé que toute l'entreprise parisienne se joindrait à moi, se contentant d'un bénéfice

minime, pour édifier des constructions de logements ouvriers dans tous les quartiers où le prix des terrains le permettrait.

Signé : Minder,
Ingénieur des arts et manufactures, entrepreneur de travaux publics.

XIII. — Projet exposé par M. Olivier, dans une réunion qui a eu lieu a la mairie du XIVe arrondissement, le 21 septembre 1882, a laquelle MM. les conseillers municipaux de cet arrondissement avaient prié les journaux de Paris de se faire représenter.

Permettez-moi, Messieurs, de vous remercier de l'honneur que vous me faites, en assistant à cette réunion.

Comment n'y seriez-vous pas venus, alors que nos conseillers municipaux vous y invitaient, pour vous entretenir du bien-être à procurer aux travailleurs?

Nous avons l'intention de créer une société anonyme, d'après la loi du 24 juillet 1867 en vigueur, pour la construction, à Paris, de maisons ouvrières, la plupart payables par mois, trimestre ou année.

Les documents que nous avons en mains nous rassurent sur les côtés pratiques de la question.

Il y a près d'ici un immense terrain, dont nous nous sommes assuré la promesse de vente; nous proposons de fonder une société au capital de 2 millions, divisés en 8,000 actions de 250 francs.

Un intérêt de 5 °/o est alloué aux actionnaires, ainsi qu'une part de bénéfices, sans cependant qu'ils puissent recevoir plus de 8 °/o de revenu du capital versé.

La Société aura intérêt à ne pas créer un gros capital-actions, puisqu'elle lui devra 8 °/₀ ; il sera préférable qu'elle émette, au fur et à mesure de ses constructions, des bons hypothécaires.

Il est presque certain qu'elle trouvera facilement à les placer, en donnant 5 °/₀ d'intérêt.

Un conseil d'administration sera nommé suivant la loi, toutes garanties matérielles et morales seront prises, le but sera poursuivi loyalement et légalement.

Comme vous le verrez dans un instant, des bénéfices seront certainement acquis à la Société, mais ensuite employés en œuvres de bienfaisance pour la moitié au moins.

Nous avons pour nous guider l'expérience de trente sociétés semblables ou à peu près, nous avons pris le mieux où nous avons cru l'avoir trouvé.

Pour conclure ce préambule, nous disons :

Nous pouvons créer la maison ouvrière à Paris, même au prix élevé des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre ; il nous faut l'aide des capitalistes, de la presse, des organisateurs, enfin des personnes éclairées et de bonne volonté.

Discours.

S'il y a une revendication unanime de la part des ouvriers et de tous les travailleurs en général, c'est la question des loyers ; non seulement ils sont chers, mais encore n'accepte-t-on pas dans les belles maisons que l'on fait en ce moment les familles où il y a plusieurs enfants.

Et, s'il y a quelque chose de pénible à voir, c'est de visiter les masures malsaines de certains quartiers, où de pauvres gens grouillent dans un espace très restreint, sans air et dans l'humidité.

Plus une famille pauvre augmente en nombre, plus le local

est petit, cette anomalie s'explique, les ressources diminuent d'autant qu'il y a plus de bouches à nourrir.

N'y a-t-il rien à faire pour remédier à cela, doit-on croire que, si tout n'est pas pour le mieux, il n'y ait pas au moins quelques moyens d'atténuer le mal ?

Quelques tentatives ont été faites sous l'Empire, mais maladroitement, paraît-il, de façon que peu de personnes en ont profité et que, loin d'avoir enrayé la cherté des loyers modestes, c'est le contraire qui est arrivé.

Le résultat a été si peu satisfaisant que presque rien n'a été fait depuis.

Cependant Paris n'est pas dans des conditions inférieures à d'autres capitales sous le rapport de l'initiative et de la bienfaisance.

Comment expliquer que toutes les grandes villes ont réussi dans ce qu'elles ont entrepris en vue de l'amélioration des logements de la classe ouvrière, et qu'ici on semble y avoir renoncé?

Londres possède vingt-sept sociétés qui ont fait construire pour 37 millions de logements habités par 36,410 personnes.

En Hollande, trente et une sociétés ont fait 2,172 logements.

A Copenhague, sept sociétés, dont une de médecins, logent ainsi 1,800 familles dans un nombre égal de maisons.

En province, Mulhouse, Saint-Quentin, Guise, Reims et d'autres villes encore ont aussi des maisons ouvrières.

J'oubliais la Belgique, qui vient peut-être au premier rang.

A quoi doit-on attribuer l'indifférence à Paris ? Probablement à la politique qui absorbe beaucoup de bons esprits depuis de longues années, et peut-être aussi à l'habitude que l'on a de compter sur l'Administration, hélas ! à tort.

Pour prouver combien, à cet égard, l'initiative individuelle est supérieure à tout, je vais vous citer deux faits :

M. Olivier de Watteville, dans son ouvrage : *Paris dans sa*

splendeur, établissements de bienfaisance, dit qu'un M. Boulard a fait don de 1,163,902 francs, légués à l'Assistance publique, pour être employés, en suivant les instructions formelles du testateur, à loger des vieillards âgés de soixante-dix ans.

On a trouvé le moyen de loger douze vieillards dans un hospice magnifique, il est vrai, mais dont les dépenses sont de 2,000 francs supérieures aux recettes.

L'Empire a donné 2,000,000 de francs à une entreprise du boulevard Mazas, en fixant le prix des loyers et le mode de construction. Qu'est-il arrivé?

On choisit facilement les locataires, le prix de location étant au-dessous de la valeur actuelle; on aurait pu, avec ces 2,000,000 de francs, loger 1,400 personnes, tandis qu'il n'y en a pas 300 qui profitent de cette largesse.

Par contre, à Mulhouse, l'initiative privée a formé une société par actions; on n'a eu besoin que de 500,000 francs des actionnaires pour construire 1,000 maisons; tous les ans on en fait 40 qui sont vendues avant d'être terminées.

Donc, il faut le dire une fois de plus, il ne suffit pas de vouloir le bien, il faut encore savoir le faire.

Nous avons entendu, dans des réunions publiques, des citoyens blâmer l'idée des maisons ouvrières. Ils donnaient pour raison qu'elles attachaient au sol celui qui en devenait propriétaire.

Ce blâme est peu fondé; mais, sans nous attarder à le discuter, nous disons que ce que nous voulons tenter n'a aucun rapport avec ce qu'ont fait autour de leurs usines MM. Ménier à Noisiel, Godin-Lemaire à Guise, etc. Nous voulons, comme à Reims, Saint-Quentin et d'autres villes, créer une société libre, avec des adhérents libres.

Nous ne faisons appel qu'à l'économie.

Nous croyons, et nous ne sommes pas seul de notre avis, que le meilleur moyen pour les travailleurs d'améliorer leur sort,

c'est d'abord l'économie, et ensuite le groupement des forces et des capitaux.

Nous savons aussi que parmi les travailleurs il y a des deshérités qui ne peuvent économiser ; à ceux-là nous ferons une part spéciale dont je vous parlerai tout à l'heure ; mais je tiens à bien établir ici que nous nous adressons aux ouvriers économes.

En suivant les bulletins de versements aux caisses d'épargne, nous savons qu'il y en a beaucoup qui font des économies.

Ceci dit, nous allons vous exposer notre programme :

Il consiste à rendre, au bout d'un certain nombre d'années, notre adhérent propriétaire d'une petite maison, en ne lui demandant qu'une petite annuité qui ne sera pas supérieure au prix de son loyer habituel.

Ainsi, 40 francs par mois payés pendant dix-huit années le rendront propriétaire d'une habitation composée d'une grande chambre avec cuisine au rez-de-chaussée et de trois chambres à lit au premier étage, un sous-sol servant de cave.

Cette somme de 500 francs, qui sera souvent trop élevée pour un ménage, pourra être réduite facilement en sous-louant soit une pièce ou deux ou même un étage entier, on pourra donc avoir 300, 350, 400 ou 500 francs.

Nous construirons ensuite des maisons à étages pour avoir des chambres à 100 francs et des logements à 250 francs.

Pour donner par promesse de vente une maison neuve fraîchement décorée à un locataire, nous devrons naturellement exiger de lui des garanties pécuniaires, soit un versement préalable de 4 à 500 francs, de façon à ce que la Société soit garantie de tous risques; mais, comme il arrivera que de braves gens n'auront pas cette somme d'avance, nous nous proposons d'employer un moyen que nous avons vu mettre en œuvre à Reims. Il y a donné les résultats les plus féconds, il force à l'économie.

Je vais vous l'expliquer :

On fait appel à tous les adhérents pouvant faire 25 francs d'économie par mois, pour une maison valant 6,500 francs, on les groupe par nombre de soixante-cinq.

Après quatre versements de 25 francs, c'est-à-dire après quatre mois, chaque membre ayant versé 100 francs, il y a en caisse 6,500 francs, prix d'une maison, les soixante-cinq tirent au sort lequel d'entre eux deviendra le premier occupant.

Celui qui est favorisé par le sort devient acheteur par annuités, son avantage est de jouir plus vite de sa maison et de n'avoir versé que 100 francs.

Les soixante-quatre autres sociétaires continuent à verser les mensualités et, chaque mois, on tire une ou plusieurs maisons suivant l'importance de l'encaisse, il arrive qu'au bout d'une année chacun a versé 300 francs, et que nous pourrons donner à tous une maison à terme.

Autant de fois il y aura soixante-cinq personnes, autant il y aura de groupes à créer.

La municipalité de Florence a donné une vive impulsion à la société qui s'était constituée dans cette ville pour l'établissement d'habitations ouvrières en garantissant les intérêts et l'amortissement du capital fourni par les premiers souscripteurs.

Celle de Milan a fait don de 8,000 mètres de terrain, celle de Liège s'est chargée de l'achat du terrain, des rues, de leur pavage, de la construction des égouts, du placement de l'éclairage et des conduites d'eau alimentaires.

La ville du Havre a voté une subvention de 25,000 francs, pour être employée d'une manière analogue en faveur d'une société qui a construit jusqu'ici soixante-dix maisons.

Celle de Lille fournit gratuitement l'eau aux habitants de la cité ouvrière ; elle a garanti 5 °/₀ d'intérêt aux actionnaires.

Nous espérons bien que notre conseil municipal nous accordera aussi des faveurs dans la limite que la loi lui impose.

Reste encore le Gouvernement.

En Angleterre, une loi de 1851 autorise les autorités locales, soit le conseil municipal, soit le conseil de la paroisse, à construire des maisons sur des terrains appartenant à la commune pour y loger des ouvriers ou à en acheter pour le même objet.

Des pouvoirs sont donnés aux commissaires du Trésor pour avancer l'argent nécessaire à ces acquisitions sous la garantie des loyers.

En Belgique, on a obtenu que les habitations ouvrières ne payassent pas d'impôts pendant huit ans ; même après ce délai, elles ne sont pas imposées dans leur intégralité, on n'augmente que graduellement le chiffre des contributions.

L'auteur d'un ouvrage sur les maisons ouvrières, M. Muller, architecte de celles de Mulhouse, dit que, dans une ville qu'il ne nomme pas, un conseiller municipal lui aurait dit :

Les ouvriers n'ont pas besoin d'aumônes, ils ne demandent rien que ce à quoi ils ont droit.

Il ne s'agit pas d'aumône dans notre projet, il s'agit d'utilité publique, le travail des ouvriers est une richesse sociale, une force, il appartient à la société entière d'en être économe, et n'est-ce pas en être dispensateur éclairé que de l'économiser par de bons traitements et de bons logements ?

Mme la duchesse de Galliera a donné à Gênes 2,000,000 de francs pour établir des maisons destinées à loger presque gratuitement des personnes que des revers subits avaient mis dans la situation de ne pouvoir payer leur loyer.

N'est-ce pas là une belle et utile œuvre? Que peut-on lui reprocher? Et qui refuserait à employer de la même manière une pareille somme s'il se trouvait un donateur ?

La société dont nous faisons voir le but doit vivre d'elle-même, il lui faut des revenus, des bénéfices, sous peine de mourir.

Nos prévisions nous en assurent.

Notre spéculation consiste à céder nos constructions et à établir nos locations presque sans profits, mais à profiter de la plus-value que ne manqueront de prendre les terrains, que de vagues que nous les aurons acquis prendront de la valeur aussitôt que nous aurons commencé à construire, l'agglomération amènera des commerçants pour lesquels nous n'aurons aucune raison de faire des faveurs.

Nous opérerons comme les sociétés anglaises qui ne bâtissent que la moitié des terrains qu'elles exploitent, réservant les mieux situés pour trouver des bénéfices à leur revente.

Les administrateurs de la société seront choisis parmi des spécialistes, constructeurs, comptables et financiers, modestes peut-être, mais capables à coup sûr.

Les statuts prévoient l'emploi des bénéfices à provenir de la vente et des locations des immeubles, en en attribuant presque la moitié à loger gratuitement des personnes dont la situation méritera ce secours.

Maintenant, Messieurs de la presse, que nous vous avons fait voir notre but, permettez-nous de vous dire ce que nous attendons de votre concours.

Exposez notre programme dans vos journaux, discutez, critiquez même si vous croyez devoir le faire.

Parlez de notre projet, préparez les esprits à une souscription publique, influencez, si vous le pouvez, l'esprit des riches auxquels nous allons demander un peu d'argent.

Vous guidez l'opinion publique, ne refusez pas aux travailleurs parisiens ce que vous avez accordé à des infortunes étrangères.

Songez que le meilleur moyen de désarmer les caractères exaltés qui réclament la transformation brutale de la société, c'est d'aider aux améliorations pacifiques.

Soyez convaincus que nous trouverons beaucoup de travailleurs, employés et ouvriers, disposés à devenir propriétaires,

nous leur faciliterons cette voie par tous les moyens; croyez aussi que le bien que l'on a fait ailleurs peut être fait à Paris.

Nous vous remercions à l'avance, sachant que vous ne resterez pas sourds à notre appel.

Signé : Olivier.

XIV. — Proposition de M. E. Bailly.

Monsieur le Préfet,

Puisque vous êtes président d'une commission administrative pour étudier la question des logements à bon marché, j'ose me permettre de vous écrire ce qui suit :

. . . .

Voici la manière que j'ai l'honneur de vous proposer afin de résoudre cette importante question : Former une vaste société anonyme au capital variable ; les actions seraient de 100 francs. Acheter ou faire bâtir des immeubles, avec l'argent des actionnaires; arranger cette affaire de sorte que chaque porteur de titre ne reçoive comme dividende que 5 °/o de l'argent placé à ladite société.

Il serait convenable de mettre sur les statuts que nul ne pourrait être propriétaire de plus de dix actions et que ceux qui seraient propriétaires de dix actions seraient considérés comme membres honoraires, s'ils laissaient leurs dividendes à la caisse de la société afin de permettre d'abaisser le prix des loyers.

Inviter autant que possible les ouvriers de Paris à entrer dans ladite société comme actionnaires. Il existe beaucoup de personnes qui ont des économies déposées à la Caisse d'épargne et qui, en retirant leur argent et se mettant actionnaires, feraient ainsi

une société coopérative d'un nouveau genre qui est à mon point de vue le seul moyen de venir se secourir mutuellement et par laquelle les plus petits capitalistes pourraient donner la main aux plus grands.

. . . .

Veuillez me croire, Monsieur le Préfet, etc.

Le 10 février 1883.

Signé : Eugène Bailly.

XV. — Projet de loterie pour la construction de maisons, au bénéfice des prolétaires parisiens dont le budget ne dépasse pas 2,500 francs par an, — au capital de un milliard, en dix millions de billets de 100 francs payables 10 francs par trimestre, — présenté par M. Vaudier.

Les maisons seront bâties sur les terrains disponibles, tout le tour de Paris, le long de la route stratégique, autant que possible, et de manière à ce que chaque quartier compris entre deux portes en ait à peu près autant.

Les terrains seront fournis par la Ville et remboursés par l'administration de la loterie.

Chaque maison ne devra pas comporter plus de 12 logements, soit 5 étages et le rez-de-chaussée, à 2 logements par étage. Chaque logement se composera de trois pièces et d'une cuisine.

Les maisons seront chauffées par calorifères, au nombre de 10 par chaque calorifère, de manière à ce que chaque ménage dépense très peu.

Chaque logement ne devra pas dépasser le prix de 120 francs par an, soit 10 francs par mois.

Les maisons seront construites très solidement, de manière à durer longtemps, assez spacieuses pour que chaque ménage y soit à l'aise et surtout bien aérées.

Dans ces conditions, chaque maison coûtera à peu près 60,000 francs. En en construisant 12,000 à 13,000, il restera 200 millions pour achats de terrains.

Chaque quartier serait doté, pour les soins hygiéniques et de propreté, de salles de lavoirs, bassins-filtres pour l'épuration des eaux potables, et d'une ligne de tramways spéciale à deux quartiers.

Chaque maison construite formerait un lot, ou bien chaque logement un lot ; ainsi, 12,000 maisons construites de 12 logements chacune donneraient, dans le premier cas, 12,000 lots, donnant un revenu de 1,440 francs chacun par an ; dans le second cas, ce serait 144,000 lots de chacun 120 francs par an.

Dans le premier cas, les souscripteurs de la loterie, favorisés par la sortie de leur numéro, loueraient leurs maisons dans les prix désignés, réparations, entretien et frais à leur charge.

Dans le second cas, les souscripteurs parisiens favorisés par la sortie de leur numéro habiteraient leurs logements, et les souscripteurs de la province toucheraient la rente de leurs logements, loués aux ouvriers parisiens, soit 120 francs par an.

Dans les deux cas, les favorisés n'auraient que l'usufruit pendant leur vie durant, et, par voie d'extinction, les immeubles ou les logements feraient retour à la ville de Paris pour être réoccupés de même par les générations nouvelles, et ainsi de suite.

Après chaque extinction, les revenus des locations seraient dépensés suivant les besoins les plus immédiats, soit en constructions nouvelles, soit en assistance, etc., etc.

Par ce mode de résolution, la question peut être tranchée en quelques années, tout en faisant marcher les affaires et donnant du travail aux ouvriers.

Comme on le voit, la question n'est pas aussi ardue qu'on

semble le croire ; point n'est nécessaire de tout révolutionner. Sa résolution, en améliorant la situation des travailleurs, permettrait la cessation des grèves et éviterait la mortalité des enfants en bas âge, en évitant les logements malsains où ils grouillent, respirant un air empesté et méphitique.

Par tous les moyens proposés jusqu'à ce jour, et de quelque manière que l'on s'y prenne, il est impossible, par une société quelconque, d'arriver à des loyers bon marché, *à moins de construire des bicoques*, ce qui ne nous ferait pas arriver au but proposé.

Paris, le 14 février 1883.

Signé : Vaudier.

XVI. — Projet de loteries trimestrielles présenté par M. Pavillon.

La cause principale du malaise constant de la classe ouvrière, c'est l'augmentation toujours croissante des loyers qui, marchant de pair avec l'augmentation du prix des vivres, crée aux travailleurs cet état permanent de gêne qui l'irrite contre les classes possédantes, le jette dans les grèves et le détourne du travail.

En outre, la sordidité des logements ouvriers est telle, à Paris, qu'elle excuse et explique tous les vices qui dévorent la classe laborieuse. Elle pousse les ouvriers au cabaret et les éloigne du mariage, elle est l'agent recruteur des prisons et de la prostitution.

Il appartient à la République de rechercher les moyens de donner (surtout à Paris et dans les grands centres d'ouvriers) des logis convenables aux travailleurs, dans des endroits sains, aérés, pourvus d'eau et où des marchands, travaillant spécialement pour eux, leur livreraient, à des prix convenables et cepen-

dant rémunérateurs, tous les objets nécessaires à leur consommation.

Il n'est pas difficile de trouver, de 3 à 5 kilomètres de Paris, un terrain de 30 hectares de contenance, d'un prix relativement peu élevé, sur lequel on construirait un village de 1,500 maisons, comportant chacune trois logements de trois pièces d'une superficie de 30 mètres carrés chacun. Une chambre à coucher pour les parents, un ouvroir-atelier où pourront coucher les enfants, une cuisine salle à manger.

Le montant des locations sera de 1 franc par jour et sera perçu par huitaine ou par quinzaine, suivant le mode de paiement du salaire de chaque locataire.

Le prix des locations sera exclusivement affecté à l'entretien de la cité ouvrière, en secours à ses habitants et à la création d'une caisse de retraites viagères pour tout locataire qui aura habité, trente, vingt et dix ans la cité.

En cas de décès, l'ouvrier locataire transmettra une portion de ses droits à sa veuve ou à ses enfants mineurs.

Le capital nécessaire à la création est de 20 millions.

Il sera fait, dans le département de la Seine, en cinq années, au moyen de loteries trimestrielles de 2 millions de billets à 1 franc.

A chaque tirage trimestriel, 800,000 francs seront répartis entre les huit cent trente-sept premiers numéros sortis de l'urne.

1	gros lot de	100,000	francs..........	100.000 »
2	lots de	50,000	id.	100.000 »
4	id.	25,000	id.	100.000 »
10	id.	10,000	id.	100.000 »
20	id.	5,000	id.	100.000 »
100	id.	1,000	id.	100.000 »
200	id.	500	id.	100.000 »
500	id.	200	id.	100.000 »
837			Total..........	800.000 »

En évaluant à 200,000 francs les frais de chaque émission de 2 millions de billets, il reste 4 millions par an, soit, pour cinq ans, 20 millions, capital demandé.

Dépense des 20 millions.

300,000 mètres de terrain à 2 francs.......	600.000	»
1,500 maisons à 10,000 francs............	15.000.000	»
Avenues, places, plantations, eau, éclairage.	2.000.000	»
Fonds de prêts, pour achat de mobiliers et outils..................................	2.400.000	»
Total..........	20.000.000	»

Un conseil d'administration, choisi parmi les sénateurs, députés et conseillers municipaux de Paris, sera chargé de réglementer cette affaire et d'administrer la commune nouvelle et la caisse des retraites.

Une commission permanente d'hygiène et d'instruction publique veillera sur la santé et sur les écoles d'enfants et d'adultes.

Signé : Pavillon.

XVII. — Proposition de M. Cl. Nicolas. — Construction de « Familistères ».

Monsieur le Préfet,

Au moment où l'importante question des logements salubres et à bon marché s'impose à la société, je crois de mon devoir

d'appeler votre attention sur un nouveau mode de construction dont l'architecture moderne se prête à toutes les améliorations économiques, à la fois politiques et sociales, morales et matérielles.

Je pense donc. Monsieur, qu'il pourrait vous être utile et agréable d'avoir en partage, lors des débats de cette question, un ordre d'idées et un plan sûr et complet, sur la marche à suivre pour la transformation et l'embellissement progressifs de la ville de Paris et, par ce moyen, assurer les travailleurs d'une profonde et véritable sollicitude afin d'apaiser l'esprit de révolution brutale qui est latent.

Ce que j'ai l'honneur de vous proposer, c'est l'application graduelle de constructions de familistères, au fur et à mesure que vous ferez disparaître les vieux et sales quartiers qui infectent Paris.

Ce mode d'habitation qui fait ses preuves depuis vingt ans et dont les bons résultats dépassent toutes les prévisions de son heureux fondateur, M. Godin, grand industriel à Guise (Aisne), peut et doit préoccuper tous les hommes qui, comme vous, Monsieur, ont charge administrative.

Dans cette habitation, à part le local privé de chaque locataire, il existe une crèche, une salle d'asile, des écoles à tous les degrés, un gymnase, une bibliothèque, salons divers, casino, café, restaurant, puis, sans sortir de l'habitation, les ménagères trouvent dans les magasins de l'établissement toutes les choses nécessaires à la vie et aux besoins du ménage, et les bénéfices provenant de ces ventes servent à couvrir les frais de tous les services d'éducation, d'ordre et de propreté.

Cette construction d'un aspect monumental a, comme ouverture sur de vastes jardins, 11 à 1,200 fenêtres et peut loger 12 à 1,800 personnes, ce nombre se prête merveilleusement à la bonne harmonie de tout ce personnel.

Donc, Monsieur, si vous désirez voir et connaître les plans et

les devis de ce bel établissement, je me fais l'honneur de vous offrir la présence d'un grand ami de M. Godin qui, avec moi, pourra vous donner tous les renseignements que vous pourrez désirer sur cet important sujet.

Je puis vous donner une idée de comparaison au sujet des maisons construites à l'angle de la rue du Faubourg-Saint-Antoine et de la rue des Boulets ; ces maisons peuvent contenir 1,800 à 2,000 personnes ; or, pour ce nombre de bâtiments, qui est de trente-cinq, il faudra :

35 familles de concierges au lieu de 2 au familistère ;

35 montées et rampes d'escalier au lieu de 4 ;

35 fosses d'aisances et combien de cabinets, au lieu de 4 fosses et 22 cabinets ;

35 fontaines et cours étroites, au lieu de 12 fontaines et 3 cours couvertes en vitres.

De même pour les fournisseurs, la situation se renouvelle, elle est exploitée par chaque commerçant qui s'occupe de son gain, au lieu de trouver un magasin qui réunit toutes les fournitures nécessaires et à bien meilleur marché, l'intérêt étant commun.

Pour le chauffage, 50 foyers par maison, soit 1,700 foyers au lieu de 3 calorifères en hiver, servant de ventilateurs en été ; voyez vous-même la différence et les avantages réalisés par la construction des familistères. Mais, dans ces maisons dont je vous parle, il n'y a ni crèches, ni asiles, ni écoles que nous trouvons à portée de toutes les mères de famille dans le familistère. Voyez à quel point l'éducation morale serait de bien plus supérieure et veuillez agréer l'assurance du plus profond respect de votre dévoué.

Signé : Claude NICOLAS.

XVIII. — Proposition de M. Orion.

A Messieurs les président et membres de la Commission des logements à bon marché.

Messieurs,

Je n'ai pas à vous proposer l'adoption d'un plan de logement à Paris, n'ayant pratiqué jusqu'ici que l'aménagement des logements ruraux, avec assez de succès, il est vrai, pour obtenir un diplôme d'honneur.

Mais je voudrais vous rappeler quelques précautions générales et spéciales, sans lesquelles aucun locataire des logements que vous avez mission de construire n'aurait pécuniairement sa situation améliorée.

Je dis plus : pour une famille que vous croiriez avoir logée à bon marché, vous en condamneriez dix autres à subir les exigences des propriétaires, et toutes ensemble à souffrir d'une nourriture insuffisante.

Ce n'est sans doute pas là le but pour lequel vous avez été institués, et cependant, faute d'adoption du principe que j'ai l'honneur de vous prier d'étudier, ce résultat est inévitable.

En vous chargeant de pourvoir au logement à bon marché des ouvriers par le moyen absolument inefficace de la construction des maisons, on vous a imposé, ou à peu près, de boire la mer; exigez alors que l'on détourne les fleuves qui s'y jettent ; ou plutôt, non, n'exigez rien, vous les détournerez vous-mêmes, ces fleuves, et, sans nous attarder à une critique stérile, veuillez me permettre, Messieurs, de vous présenter un moyen infaillible et de vous exposer, dès le début de vos travaux, ce que vous pou-

vez faire pour que les logements soient salubres à Paris, qu'il y en ait pour tous et pour toutes les bourses.

Je serai bref, quoique le sujet soit de ceux pour lesquels il est impossible de mieux employer son temps.

Nous négligerons même les considérations philosophiques, malgré leur valeur, et, sans évoquer le principe d'après lequel tout travailleur a droit au produit de son travail, ni même le principe de solidarité qui doit nous porter à faire pour nos semblables ce que nous voudrions qu'ils fissent pour nous, la considération de l'égoïsme bien ordonné, le mobile de l'intérêt particulier de Paris, dont l'évidence sera démontrée, suffiront à vous faire admettre la solution vraie.

Sans plus de préambule, je vous rappellerai que Paris est le point du globe, l'endroit en Europe, et surtout en France, où l'on trouve davantage de confort, de facilités pour l'existence. Je vous demande de faire, ainsi que vous en avez momentanément le pouvoir, que, dans cette grande cité, les vagabonds et les meurt-de-faim soient, à l'avenir, non seulement logés à bon marché, mais confortablement vêtus et nourris. Rien ne vous est plus facile.

L'extrême misère à Paris provient beaucoup de cette croyance répandue partout que le travail y est rémunéré et abondant. De là ces nombreux et constants arrivages de travailleurs des départements et un accroissement anormal de sa population au détriment des campagnes, soit une augmentation de consommation pendant que relativement la production diminue, et, par cela même, la richesse du pays. L'abondance des locataires peu fortunés et la surélévation des prix des loyers sont également la conséquence de cet ordre de choses ou plutôt de ce désordre.

Si vous ne réclamez pas avant tout l'organisation du travail et de la production agricoles, sans lesquels le paysan ne peut être retenu à la campagne, quel surcroît d'arrivages ne provoquerez-vous pas ?

Partout où l'ouvrier en province sera rarement occupé et mal

payé par suite de l'impéritie, de l'ignorance de certains gouvernants, ainsi qu'on l'a maintes fois constaté, il pensera à se diriger sur Paris, dans l'espoir d'y trouver non seulement le travail rémunéré, mais encore le logement à bon marché.

Quelle déception pour des milliers de familles, quelle occasion d'embarras pour Paris! quel échec à la mission dont vous êtes chargés! quelle source, enfin, d'appauvrissement pour la nation!

Car le travail, et le travail utile seul, peut accroître le bien-être.

Le laboureur est, par excellence, le travailleur utile. Il est temps de songer à n'en pas trop diminuer l'espèce si, en retour, l'on veut avoir des villes florissantes.

D'un mot, vous pouvez porter les pouvoirs à organiser le travail et la production agricoles qui sont la base de toute aisance, de toute richesse vraie.

Veuillez prononcer ce mot.

Nous aurons alors partout des logements confortables, et, si le loyer n'en est point diminué, le locataire vous devra, ce qui revient au même, de posséder l'argent nécessaire pour payer son terme.

Des paysans voudront encore venir à la ville, mais dans de meilleures conditions. Ils n'auront plus à fuir devant la rapacité de la plupart des propriétaires ruraux pour venir se faire rançonner par le propriétaire urbain.

Un prédicateur plus intelligent que beaucoup de ses confrères disait aux détenteurs du sol et de la fortune : « Donnez, mes frères, donnez toujours, si vous voulez conserver! »

A vous, Messieurs, qui pouvez en ce moment engager les ressources de la Ville, je ne viens pas dire : faites des libéralités; je vous demanderai d'être plus intelligents encore, plus savants que ce prêtre, de ménager l'argent des contribuables, mais de

dépenser un petit effort d'esprit, et, dédaignant la voie des préjugés et de la routine, de voir les choses de haut, de réclamer la présentation et le vote d'une loi de suppression du privilège du propriétaire sur les biens du fermier ainsi que la réglementation du régime de la propriété rurale, la création d'emplois de conducteurs d'assolements, afin que le travail agricole, se trouvant organisé, l'augmentation anormale de la population des villes ne se continue pas et que les abus des propriétaires ruraux deviennent presque impossibles.

Le principe de justice étant enfin établi à la campagne, vous n'aurez pas à aller plus loin dans la voie de l'aumône et du collectivisme au détriment du contribuable.

Par votre intelligente initiative et votre dévouement éclairé à la chose publique, vous aurez mis d'abord tous les citoyens français en mesure de pourvoir directement à leur logement et à tous leurs besoins. Dans toutes les situations on n'en sera que plus à l'aise, et les hommes d'État eux-mêmes ne s'useront plus aussi vite au pouvoir et comme santé et comme réputation.

Le pouvoir exécutif doit être comme un chef d'exploitation agricole ou d'atelier, qui n'a pas tant à produire par lui-même qu'à veiller à donner toutes les facilités pour que tous les ouvriers de la ferme ou de l'atelier puissent travailler utilement, car c'est le moyen de les employer toujours, et de les bien payer. Cela ne vaut-il pas mieux que de faire l'aumône d'un logement, et après cela d'un vêtement, et après cela de pain, ainsi que cela s'est déjà vu en France, et se voit aujourd'hui en Irlande, en Allemagne, dans les campagnes de la Lombardie et de l'Émilie, et bien ailleurs, et par la faute des gouvernants, il faut bien le dire ?

Le travail vaut d'autant mieux que l'aumône, que l'argent de caisse du chef d'atelier ou de l'État ne se renouvelle pas sans production.

S'il est admis que les sociétés ne peuvent vivre que de travail et non d'aumônes, que la République française donne donc

l'exemple aux autres nations. Que la France se souvienne vite de sa mission civilisatrice, sinon elle est sur le point de périr.

Afin d'agir pratiquement et à coup sûr, nous devons constater, Messieurs, que, l'émigration du travailleur des campagnes étant occasionnée par l'espoir d'obtenir à Paris une rémunération plus exacte de son travail, c'est-à-dire d'y trouver le travail mieux organisé, cette émigration n'aurait pas pris de proportions inquiétantes si les cultivateurs-fermiers n'avaient pas été pressurés par leurs propriétaires qui, depuis trente ans surtout, croient pouvoir augmenter indéfiniment le taux des fermages, sauf à être ensuite victimes à leur tour de leurs excès et à trouver difficilement des fermiers et des ouvriers agricoles.

Une stabilité réelle des prix de fermage est d'autant plus nécessaire que les récoltes sont variables, que les surprises sont nombreuses dans le métier d'agriculteur.

Faites que le fermier ait enfin la certitude de pouvoir travailler un peu pour lui et non exclusivement pour son propriétaire, dont la terre, sans aucun travail de la part de ce dernier qui en a, au contraire, touché un revenu de plus en plus élevé, peut aujourd'hui être revendue le double du prix auquel il l'a autrefois payée, tandis que le fermier s'y est ruiné et cherche en ce moment du travail à la ville.

Que Paris, par votre intermédiaire, joigne à sa réclamation de logements à bon marché non pas même celle du fermage des terres à bon marché, mais simplement une garantie, pour le fermier, contre toute surélévation des prix actuels pendant cinquante années.

Pourquoi ne pas joindre les intérêts et les revendications de la province à ceux de Paris ? Ne sommes-nous pas tous les abeilles d'une même ruche ?

La question des loyers est absolument liée à celle des fermages. On ne peut résoudre l'une sans l'autre, mais, s'il devait y avoir une priorité, ce devrait être en faveur de la question des

fermages, car, celle-ci une fois résolue, il est probable qu'il n'existerait plus à la ville une question des loyers ; le mal se trouverait coupé à sa racine, au grand avantage de tous, y compris la classe possédante qu'il ne s'agit nullement de déposséder, mais que, dans un but d'intérêt général, il faut tout simplement empêcher d'abuser.

Tous les jours on peut déposséder dans un but d'utilité publique, sauf à indemniser.

Aujourd'hui, il y a utilité publique incontestable d'empêcher l'accaparement ou l'annihilation des forces vives de la nation. On s'est toujours élevé contre l'accaparement des grains ; mais où trouverons-nous plus accapareur que le propriétaire de biens ruraux, auquel on pourrait peut-être comparer le propriétaire urbain, qui préfère souvent rester sans locataire plutôt que d'abaisser ses prétentions à un loyer exagéré ?

L'histoire constate qu'il y a deux cents ans le paysan français n'osait déjà ni améliorer ni produire, dans la crainte d'exciter davantage l'appétit insatiable du propriétaire.

Les laboureurs qui, depuis une trentaine d'années, se sont risqués à produire davantage, ont presque tous été victimes de leur hardiesse. Aujourd'hui, dans les plus riches départements, on les expulse eux ou leurs fils, parce qu'ils ne peuvent plus payer les prix exorbitants qui leur ont été imposés.

Le pire des accaparements est celui qui consiste à empêcher l'ensemencement et, par suite, la récolte.

Les villes ne peuvent être riches si les campagnes ne le sont aussi.

Avant de coloniser au loin ainsi qu'une presse ignorante nous y invite, n'est-il pas préférable d'organiser le travail et la production en France ? L'essaim doit-il se diviser s'il n'a pas même la force de compléter sa ruche ?

Faisons d'abord de l'agriculture intensive ; administrons-nous aussi intensivement, si ce mot peut toutefois s'employer.

La même presse réclame aussi les débouchés extérieurs : l'Irlande n'en manque pas de débouchés, en est-elle plus heureuse ?

En permettant au paysan de produire, on lui donnera le désir et la possibilité d'acheter, d'employer les produits de l'industrie nationale, laquelle ne pourra prospérer que quand nous aurons vraiment provoqué l'agriculture à augmenter considérablement sa production. Cela est facile à prouver par le mouvement d'affaires qui suit toujours une bonne récolte.

J'espère, Messieurs, vous avoir rappelé suffisamment la nécessité d'envisager la situation de très haut et que, pour soulager tant soit peu les locataires, à Paris, il faut remonter à la source du mal dont ils se plaignent.

On pourra vous représenter, avec un semblant de raison, que vous êtes institués uniquement pour approuver des plans de constructions urbaines, sans avoir à vous inquiéter davantage des conséquences.

Mais alors votre rôle serait par trop limité, et vous penserez sagement que vous devez surtout vous préoccuper de savoir si ces constructions peuvent produire le soulagement désiré et réclamé, sans inconvénients graves.

Lorsque je vous signale les mesures d'ensemble, au moyen desquelles vous pouvez plus promptement et plus sûrement atteindre le but, accomplir parfaitement et sans bourse délier la mission qui vous a été confiée, je vous demande d'accepter ma coopération, de ne pas repousser le concours d'une abeille travailleuse.

Dans ce siècle, comme au début des institutions sociales les hommes capables d'indiquer les moyens pratiques d'organisation actuellement urgente, indispensable, du travail et de la production agricoles sont absolument rares, veuillez ne pas négliger l'occasion, qui vous est offerte, de produire ceux que je peux vous indiquer ; vous aurez alors en peu de temps fait de Paris une

ville prospère, et de la France une nation forte. Qu'on le veuille ou non, l'un ne va pas sans l'autre.

Je vous demande donc, Messieurs, et, au besoin, je vous supplie, de communiquer ce mémoire aux pouvoirs qui vous ont nommés, d'en recommander les moyens, si vous les jugez bons, à l'attention de M. le ministre de l'Agriculture et de M. le président du Conseil des ministres.

Lorsque les monarques absolus sont tenus de faire de bonnes lois pour être subis des populations, et d'être aussi socialistes que possible pour prolonger leur pouvoir, l'État normal républicain ne peut absolument pas se soustraire à l'obligation d'organiser le socialisme pur, ainsi que cela se peut sans aucun danger pour son existence, c'est même des pouvoirs républicains que l'on peut dire qu'ils seront socialistes ou qu'ils ne seront pas ; s'ils ne font pas mieux que les autres pouvoirs, en organisant le travail, ce ne sera pas seulement la République qui périra, mais la France.

Afin de me résumer, Messieurs, je me permets de vous indiquer les bases d'une loi sans laquelle il ne peut y avoir ni logements à bon marché, ni paix durable, ni existence sociale possible, ainsi que mes amis et moi sommes en mesure de le prouver par des explications plus étendues s'il en est besoin, ou par l'exposé de faits certains, ou par tout autre moyen que l'on voudra bien nous imposer.

PROJET DE LOI.

I

Le privilège du propriétaire, à raison de ses créances contre son fermier ou locataire, est et demeure supprimé sur les biens-meubles de ces derniers autres que ceux qui garnissent leur logement personnel,

Toutes valeurs, marchandises, bestiaux, instruments aratoires, récoltes, etc., existant dans les magasins, boutiques, granges, étables, ou sur les terrains loués, seront à l'avenir le gage de tous les créanciers, dans l'ordre indiqué par les précédentes lois, mais le propriétaire venant au rang des créanciers ordinaires.

II

Tout logement non loué ou inoccupé pendant plus d'un semestre dans les villes, et une année à la campagne, sera frappé d'un supplément d'impôt. Cet impôt pourra être porté au double de l'impôt normal.

Toute terre en friche pendant une année sera également soumise à un impôt supplémentaire qui pourra être triple de l'impôt normal.

III

Les prix maxima de fermage des terres, constatés à la date de la promulgation de la présente loi, ne pourront être dépassés pendant une période de cinquante années, sous peine d'emprisonnement de un mois et d'une amende de 1,000 francs à 10,000 francs, avec privation de leurs droits civils, contre tous propriétaires et fermiers contrevenants.

Ces prix seront déterminés par cantons, d'après la moyenne de douze baux les plus élevés, présentés à l'enregistrement pendant les trois derniers mois avant le vote de la loi.

A cet effet, il sera fait une distinction entre les différentes natures de culture seulement, savoir les vignes, les jardins et les terres cultivables, en formant un seul groupe des prairies, pâtures, terres de labour, etc.

A l'expiration des cinquante années, des commissions cantonales élues, composées en nombre égal de propriétaires et de fermiers, décideront s'il y a lieu de modifier le maximum établi,

sauf appel à des commissions départementales pareillement élues, mais auxquelles on aura adjoint un commissaire de l'État, avec voix délibérative.

IV

Il est institué, par chaque arrondissement, un conducteur d'assolements et, à mesure des besoins et des demandes, il en sera institué un par canton.

Cet emploi n'exigeant d'autres connaissances que celles de savoir grouper des chiffres, dresser un tableau synoptique d'après les indications du laboureur qui est, quoi qu'on dise, plus apte que tous chimistes et prétendus agriculteurs en ce qui concerne son métier, — le conducteur n'ayant qu'à ajouter l'ordre et la méthode dont les laboureurs manquent encore, — il ne sera pas nécessairement pris parmi les élèves des écoles d'agriculture.

En tout cas, il devra recevoir, au début, les instructions d'inspecteurs d'assolement qui seront créés au nombre de vingt.

Les fonctions de ces employés seront gratuites à l'égard du cultivateur, au début, du moins. Les appointements des inspecteurs seront de 6,000 francs, plus 3,000 francs de frais de déplacement. Ceux des conducteurs seront de 2,400 francs, plus 300 francs de frais de tournées et de séjour.

Paris, le 26 février 1883.

Signé : J. ORION.

(Fin des documents présentés par M. Alphand, directeur des travaux de Paris).

Commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du samedi 17 mars 1883.

La séance est ouverte sous la présidence de M. le secrétaire général de la préfecture de la Seine.

M. LE PRÉSIDENT donne la parole à M. le directeur des Travaux de Paris pour faire connaître les diverses propositions qui n'ont pu trouver place dans le recueil de documents imprimé (1).

M. ALPHAND donne lecture :

1° D'une pétition, en date du 11 mars, par laquelle un groupe de citoyens réunis à l'école Turgot met le Conseil municipal en demeure de prendre une décision dans le plus bref délai;

2° D'une pétition, en date du 14 mars, rédigée dans le même sens par les membres du groupe communaliste du XIVe arrondissement;

3° D'une demande de M. Manier, conseiller municipal, membre de la Commission administrative, tendant à ce qu'il soit fait un nouveau tirage du recueil de documents imprimé par les soins de l'Administration.

M. LE PRÉSIDENT consulte la Commission, qui décide qu'en cas de besoin un nouveau tirage pourra être ordonné par son bureau.

---

(1) Voir ces documents, de la page 102 à la page 172.

M. ALPHAND fait connaître que l'Administration a reçu encore un certain nombre d'autres demandes, qu'il propose de réserver pour être étudiées par les sous-commissions.

La Commission, consultée, adopte cette proposition.

M. LE PRÉSIDENT déclare ouverte la discussion générale.

M. GAMARD demande que la Commission délibère tout d'abord sur la question de savoir si, en principe, la ville de Paris devra exécuter elle-même des travaux, ou bien si elle devra borner son intervention à accorder des avantages de diverse nature.

M. WATEL est d'avis que la Ville ne peut construire elle-même, mais qu'elle peut faire profiter ceux qui voudront construire des dégrèvements proposés dans le projet de M. l'ingénieur en chef Bartet. Ce mode d'intervention donnerait probablement de très bons résultats.

M. DE BOUTEILLER a reconnu, après examen des documents publiés et distribués par l'Administration, que deux sortes de solutions étaient proposées : les solutions mixtes et non réalisables immédiatement, telles que celle proposée par M. Manier, et les solutions pratiques, telles que celle de M. Bartet.

C'est par conséquent l'étude de ces dernières propositions que l'on devrait aborder tout d'abord, car il importe que la question ne s'éternise pas et que l'on puisse se présenter au Conseil municipal avec un projet facile à réaliser promptement.

M. AMOUROUX trouve que, parmi les solutions proposées, aucune n'est entièrement satisfaisante en ce qu'elles rendent généralement nécessaire l'intervention de l'État, dont les lenteurs sont à craindre surtout en cette matière. Il serait d'avis que, pour donner une base certaine aux études de la Commission, la Ville fît construire elle-même une maison-type dont le prix exact de revient serait ainsi nettement déterminé.

M. Alphand fait observer que plusieurs membres de la Commission ont à ce sujet une grande expérience personnelle et pourraient faire connaître exactement le prix de revient que réclame M. Amouroux. Quant aux lenteurs administratives dont il vient d'être parlé, M. Alphand croit pouvoir dire qu'elles sont d'autant moins à redouter que les Chambres se préoccupent depuis longtemps de cette question d'intérêt général. Elles ne feront certainement pas attendre leur vote si la ville de Paris leur fait appel.

Le but à atteindre étant de créer des logements établis dans de bonnes conditions d'espace et d'hygiène, dont le prix soit en rapport avec les plus modiques ressources, il faut faire en sorte que les spéculateurs, les capitalistes, les propriétaires soient disposés à répondre à l'appel qui leur est fait.

Pour arriver à ce résultat, M. l'ingénieur en chef Bartet a présenté un projet de dégrèvement presque immédiatement réalisable, car, indépendamment de la Ville et de l'État, les Compagnies des eaux et du gaz paraissent disposées à accorder les garanties qui leur seraient demandées.

Mais, pour qu'il y eût une action efficace dans le sens de la baisse du prix des loyers, il faudrait construire immédiatement un nombre considérable de maisons, opération dont la dépense ne serait pas moindre de 160 à 170 millions. On ne doit pas se dissimuler que les constructeurs, réduits à leurs seules forces, n'auraient pas les moyens de se procurer à bref délai des capitaux aussi importants. Aussi le sentiment des chambres syndicales de travaux publics est-il que, pour arriver à un résultat sérieux, on devrait donner aux constructeurs un appui plus réel encore que celui provenant de dégrèvements ou de détaxes.

Dans ces conditions, il semble qu'il y aurait lieu d'étudier s'il convient que la Ville donne une garantie d'intérêt hypothécaire, portant soit sur une partie, soit même sur la totalité du capital.

Ce point-là déterminé, il faudra encore se préoccuper de trou-

ver des terrains vacants. Les recherches faites par le service du Plan de Paris ont donné pour résultat que les terrains libres de construction présentent actuellement une superficie de 310 hectares environ. Ces terrains, situés dans la périphérie, ont une valeur approximative de 25 à 30 francs le mètre en moyenne. Comme complément de ces études, il est indispensable que l'on résolve également la question des voies de communication se raccordant par des rayons de la périphérie au centre au grand circuit du chemin de fer de Ceinture.

Tel est le résumé des divers points présentés à l'examen de la Commission et qui pourraient être dès maintenant utilement soumis aux sous-commissions, dont M. Alphand demandait la nomination dans la dernière séance.

M. Gamard reconnaît que le projet si bien étudié de M. Bartet ne serait pas suffisant pour donner l'élan. Il serait certainement préférable d'y joindre la mise en pratique d'une garantie d'intérêt telle que l'a consentie la ville de Lille pour un cas analogue.

M. Cheysson, examinant d'abord le projet de détaxes, voudrait qu'il s'appliquât non seulement aux maisons comprenant plusieurs logements, mais aussi aux petites habitations isolées destinées à une seule famille. Il conviendrait également de faire profiter de ces mêmes avantages les sociétés ouvrières.

En ce qui concerne la garantie d'intérêt proposée, ce mode de procéder entraînerait à de nombreux inconvénients, dont le principal serait de forcer l'Administration à pénétrer dans les détails de la gestion individuelle.

M. Cheysson préférerait une allocation ferme de subvention aux constructeurs, à charge de remboursement par voie d'amortissement. Il demande que cette proposition fasse l'objet d'une étude spéciale de la part de la Commission.

M. du Mesnil demande que l'on s'occupe également de la ques-

tion des garnis insalubres, dont le loyer est à un taux usuraire. Ces garnis sont le point de départ de toutes les épidémies, et il serait à désirer que l'évacuation en fût prescrite.

M. Watel fait observer que cette question n'est pas du ressort de la Commission et concerne spécialement la préfecture de Police.

M. Amouroux rappelle qu'il a déjà interpellé à ce sujet M. le préfet de Police, qui s'est engagé à demander au Conseil municipal le crédit nécessaire pour rendre plus étroite la surveillance des garnis.

M. Jacques estime qu'en présence des dangers qu'il y aurait à accorder la garantie d'intérêt, il serait préférable d'adopter le système des détaxes proposé par M. Bartet, et il croit que l'initiative privée serait ainsi suffisamment stimulée.

M. Reinach pense que la Ville pourrait également vendre avec certaines facilités les terrains qui font partie de son domaine.

M. Alphand répond que les terrains non bâtis appartenant à la Ville et à l'Assistance publique représentent une superficie de 38 hectares. L'affectation de ces terrains à la création de logements à bon marché serait un important appoint, mais non une solution.

En ce qui concerne les objections faites au système de la garantie d'intérêt par MM. Cheysson et Jacques, M. Alphand répond que la Ville, se portant garante, serait elle-même garantie par une hypothèque.

M. Émile Level dit que l'objet des études de la Commission doit être tout d'abord de trouver un moyen pratique de faire obtenir aux entrepreneurs des capitaux à bon marché. Il faut étu-

dier aussi le mode de construction et le mode d'exploitation. Si l'on veut mener à bien ces diverses études, il est indispensable de se diviser en diverses sous-commissions. Il serait utile également que l'Administration voulût bien fournir deux sortes de renseignements, savoir :

1° La liste de toutes les charges qui grèvent la propriété à Paris ;

2° Le chiffre de la population ouvrière flottante logeant en garni.

M. CHEYSSON répond, sur ce dernier point, que ce chiffre s'élève à environ 240,000 ouvriers.

M. MANIER croit devoir constater que le sentiment de la Commission est que la Ville n'a pas à construire elle-même et que son intervention doit se borner à des dégrèvements ou à une garantie d'intérêts.

Sur la demande de plusieurs membres, M. LE PRÉSIDENT met aux voix la clôture de la discussion générale.

La clôture est prononcée.

M. LE PRÉSIDENT met aux voix la nomination de trois sous-commissions, savoir :

1re Sous-commission. — Construction. — Hygiène. — Cahier des charges.

2e Sous-commission. — Terrains. — Voies de communication.

3e Sous-commission. — Voies et moyens. — Finances. — Traités.

Cette proposition est adoptée, et il est procédé à la nomination des membres de ces trois sous-commissions.

Les membres du bureau font de droit partie de toutes les sous-commissions.

M. le Président invite les membres des trois sous-commissions à se réunir, dans le plus bref délai possible, pour constituer leurs bureaux et commencer leurs travaux.

Cette première réunion est fixée au mardi 20 mars, à deux heures.

La séance est levée à cinq heures.

Répartition en sous-commissions.

1re Sous-commission. — Construction. — Hygiène.— Cahier des charges.— Président : M. Thulié; vice-président : M. Quentin. — Membres : MM. Amouroux, Bouvard, Couche, Leroux, du Mesnil, Muller. — Secrétaire-adjoint : M. Léon Michaux.

2e Sous-commission. — Terrains. — Voies de communication. — Président : M. Alphand; secrétaire : M. Émile Level. — Membres : MM. Bartet, de Bouteiller, Fabien, Fougerousse, Guyot (Yves), Hattat, Trélat, Watel. — Secrétaire-adjoint : M. Famin.

3e Sous-commission. — Voies et moyens. — Finances. — Traités. — Président : M. Dietz-Monnin; vice-président : M. Gamard; secrétaire : M. de Mallevoue. — Membres : MM. Cheysson, Desmoulins, Feillet, Forest, Jacques, Kœchlin-Schwartz, Manier, Reinach, Villard.

Commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 20 mars 1883.

La séance est ouverte sous la présidence de M. Alphand, directeur des Travaux de Paris, vice-président de la Commission.

M. LE PRÉSIDENT procède à la répartition des affaires entre les trois sous-commissions.

M. AMOUROUX rappelle qu'il a été déposé au Conseil municipal une proposition tendant à obliger les acquéreurs de terrains communaux à construire dans le délai d'une année. Il demande que cette proposition soit étudiée également par la Commission.

M. LE PRÉSIDENT fait savoir que cette proposition est inscrite à l'ordre du jour de la 2e Sous-commission.

M. Émile LEVEL fait remarquer à la Commission qu'à la dernière séance de la Chambre des députés le Gouvernement a parlé du dépôt prochain d'un projet de loi concernant la question des logements à bon marché. Il serait intéressant de connaître les intentions du Gouvernement et de s'entendre avec lui.

M. LE PRÉSIDENT répond qu'il fera part de ce désir à M. le Préfet.

La séance est levée à trois heures.

Commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 24 mars 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. le préfet de la Seine.

Les procès-verbaux des séances des 17 et 20 mars sont lus et approuvés, et la publication dans le *Bulletin municipal* en est votée.

M. le Président fait connaître que, selon le désir exprimé par la Commission dans sa dernière séance, l'Administration est entrée en pourparlers avec le Gouvernement en vue d'une action commune. A la suite de ces conférences, un projet de convention a été préparé, ainsi qu'un projet de loi. M. le Président prie M. le directeur des Travaux de vouloir bien donner connaissance de ces deux projets à la Commission.

M. Alphand expose que, dans l'origine, le Gouvernement avait déjà préparé les éléments d'un projet de loi aux termes duquel le Crédit foncier s'engagerait à prêter hypothécairement, jusqu'à concurrence de 20 millions, 65 °/₀ des sommes nécessaires pour la construction de petites maisons de 3 à 10,000 fr. De son côté l'État s'engagerait à payer semestriellement au Crédit foncier la somme représentant l'amortissement desdits prêts, l'intérêt seul restant à la charge de l'emprunteur.

Mais la mise à exécution de ce projet n'aurait pas permis, à Paris du moins, la création de logements en quantité suffisante pour exercer, d'après la loi de l'offre et de la demande, une influence sérieuse sur le prix des petits logements.

Sur cette observation qui lui fut faite, d'après le sentiment déjà exprimé par la Commission, M. le gouverneur du Crédit foncier a répondu que, si la ville de Paris était disposée de son côté à faire le sacrifice purement nominal d'une garantie d'intérêt, 50 millions pourraient être prêtés immédiatement sur hypothèque, au taux d'intérêt des prêts communaux, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable serait affectée à des logements de 150 à 300 francs.

Un projet de convention, accompagné d'un projet de loi, a été préparé dans ce sens avec le concours de M. le ministre des Finances et de M. le ministre de l'Intérieur; il comprend également un article relatif aux dégrèvements proposés par l'Administration.

Après ces explications, M. Alphand donne lecture des deux documents dont il s'agit.

Il ajoute que le Gouvernement a pris l'engagement de présenter le projet de loi à la rentrée des Chambres vers la fin du mois prochain. Dans ces conditions, la Commission appréciera s'il n'y a pas lieu, après la discussion générale, de renvoyer immédiatement ce projet à l'étude de la 3e Sous-commission en lui demandant un rapport à bref délai.

M. LE PRÉSIDENT déclare ouverte la discussion générale.

M. REINACH trouve que le Crédit foncier pourrait prêter aux constructeurs jusqu'à concurrence de 75 % de la valeur de l'immeuble au lieu des 65 % qu'il propose. Il demande en outre dans quelles conditions sera accordée par la ville de Paris, la garantie d'intérêt dont il est question.

M. Alphand répond qu'il n'est nullement entendu qu'après le vote de la loi, la ville de Paris accorderait sa garantie au premier venu. Elle aurait au contraire à désigner elle-même les bénéficiaires de cette garantie, après enquête sur leur solvabilité personnelle, et à leur imposer certaines conditions qui seraient déterminées dans un cahier des charges spécial préparé par les Sous-commissions et arrêté par la Commission. Enfin, dans le but d'empêcher qu'un seul quartier de Paris soit favorisé au détriment des autres, la Ville devrait également se réserver d'approuver le choix des terrains sur lesquels les constructions seraient projetées.

M. Gamard remarque que, dans le projet de convention, le Crédit foncier ne parle pas des droits d'enregistrement relatifs aux emprunts qui seront contractés. C'est là une ressource nouvelle sur laquelle l'État ne pouvait compter. On pourrait, en conséquence, proposer soit la suppression de ces droits, soit leur réduction à un droit fixe de 5 francs, comme cela se fait en certains cas.

M. Émile Level est d'avis que la convention devrait faire allusion au cas où les avantages accordés seraient retirés pour causes d'inexécution des conditions des cahiers des charges.

M. le Président répond que la ville de Paris sera nécessairement subrogée aux droits du Crédit foncier.

M. Gamard désirerait savoir si l'Administration de la Ville pourra disposer du personnel nécessaire pour la surveillance et le contrôle des constructions.

M. Alphand répond que la Commission du personnel vient de voter la réorganisation du service des commissaires-voyers. Un mémoire a été présenté en conséquence au Conseil municipal, et, si le Conseil vote cette réorganisation, le personnel sera suffisant.

M. Dietz-Monnin pense que le bénéfice de cette convention doit tout au moins être étendu aux propriétaires qui voudraient transformer leurs maisons et les distribuer en petits logements dans les conditions voulues de salubrité.

M. Thulié estime qu'il serait avantageux, spécialement au point de vue de l'hygiène, d'encourager de pareilles transformations.

M. Couche appuie cette opinion ; il ajoute que, s'il est fatal que les grands centres soient chers, il n'est pas inévitable que les petits logements soient insalubres. Le projet actuellement en discussion aurait deux résultats : le bon marché des petits logements et leur salubrité. Ce dernier résultat tout au moins peut être définitivement acquis.

M. Émile Level ne croit pas que l'adoption de ce projet amène la baisse du prix des loyers, en raison de l'augmentation constante du prix des terrains à Paris.

M. du Mesnil insiste sur la nécessité de faciliter l'assainissement des garnis, en stipulant que leurs propriétaires actuels pourront bénéficier des avantages de la convention.

M. Alphand est d'avis qu'il y a lieu également d'assainir les garnis, mais tel n'est pas le but spécial de la Commission, qu'il importe de ne pas perdre de vue. L'assainissement des garnis est une question assez importante pour faire l'objet d'une étude particulière indépendamment de celle des logements à bon marché.

M. Jacques appuie cette opinion et insiste pour que la Commission n'étudie que la question qui lui est soumise; ce sera le seul moyen de la résoudre aussi promptement que l'exigent les intérêts des travailleurs.

M. le Président propose de renvoyer le projet de convention à l'étude de la 3e Sous-commission, qui le rapportera avant tous autres projets, dès samedi prochain s'il est possible.

Cette proposition est adoptée.

La séance est levée à quatre heures.

Commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 3 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie sous la présidence de M. le préfet de la Seine.

Le procès-verbal de la séance du 24 mars est adopté.

M. Gamard donne lecture du rapport qu'il a rédigé au nom de la 3e Sous-commission, relativement au projet de convention à intervenir entre l'État et le Crédit foncier de France (1).

Sur la demande de M. le Président, M. Gamard donne également lecture du projet de convention et du projet de lois annexés à son rapport.

M. le Président déclare ouverte la discussion générale.

M. Villard demande si le remboursement des dégrèvements dont il est parlé à l'art. 9 s'appliquerait à toutes les détaxes d'impôts ou de charges municipales et d'État.

M. Alphand répond que les dégrèvements proposés portent les uns sur le capital, les autres sur les produits annuels. Le remboursement est demandé par ceux qui pensent, qu'en principe, on ne peut employer l'argent de tous dans un intérêt privé. Pour les seconds, il ne s'agit que d'un manque à gagner limité à

(1) Voir plus loin le rapport de M. Gamard et le procès-verbal de la 3e Sous-Commission.

une période déterminée. L'importance de ces divers dégrèvements est d'environ 27 °/₀.

M. Amouroux rappelle que le but de la Commission est d'agir promptement et d'opérer sur de grandes bases pour atténuer la crise. Deux théories sont en présence : l'emploi des mesures violentes, d'une part, et, d'autre part, l'action progressive. Pour faire le progrès sans violence, il faut adopter résolument les mesures les plus larges. On a parlé de ménager les situations acquises ; mais il ne faut pas oublier que les habitants du centre ont été chassés par le percement des voies nouvelles, et que l'on a sacrifié les intérêts des ouvriers qui se sont vus obligés de se réfugier dans les arrondissements excentriques. Les propriétaires ont usé de la situation et il est juste que la Ville intervienne pour rétablir l'équilibre, en accordant toutes les détaxes prévues au premier projet, sans aucune restriction. Le principe du remboursement ne devrait être réservé que pour le cas où les propriétaires ne rempliraient pas les conditions des cahiers des charges. Si l'on admet toutes les restrictions qui sont proposées aujourd'hui, il est à craindre que bien des personnes renoncent à construire.

M. Alphand répond que cette question a été très discutée au sein de la 3e Sous-commission (1), qui a approuvé le deuxième projet du Gouvernement comme plus conforme aux principes économiques, tout en conservant aux constructeurs des avantages très considérables et qui paraissent suffisants pour les déterminer à construire.

Personne ne demandant plus la parole, M. le Président propose à la Commission d'ouvrir la discussion sur chaque article.

Cette proposition est adoptée.

---

(1) Voir plus loin le procès-verbal de la 3e Sous-Commission.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture du premier paragraphe de l'art. 1er :

« Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur hypothè-
« que, à un taux inférieur de au taux ordinaire des prêts
« hypothécaires, jusqu'à concurrence de 20,000,000 de francs,
« soit aux personnes qui feront bâtir des maisons destinées à
« leur habitation personnelle, dont le prix de revient s'élèverait
« de 3,000 à 9.000 francs au plus, soit aux constructeurs, chefs
« d'usines ou sociétés qui feraient construire, aux mêmes condi-
« tions de prix, des maisons pour les rétrocéder sans majoration
« pendant vingt ans. »

M. ALPHAND fait observer que, si le taux de l'intérêt est laissé en blanc, c'est qu'il ne doit être fixé que dans un débat entre l'État, la Ville et le Crédit foncier. Néanmoins, il est à remarquer que le Crédit foncier a adopté le principe d'une réduction d'intérêt sur ses taux ordinaires.

M. FABIEN dit que l'art. 1er vise des personnes qui feraient bâtir pour leur usage personnel. C'est une catégorie intéressante qui mérite toute la sollicitude de la Commission. Il demande la permission d'apporter à la prochaine réunion de la Commission un rapport sur un projet relatif à des constructions de ce genre à faire soit à Paris, soit aux environs de Paris.

M. LE PRÉSIDENT répond à M. Fabien que la Commission accepte cette proposition avec reconnaissance et qu'elle entendra son rapport avec le plus grand intérêt.

M. le Président donne lecture de la fin de l'art. 1er :

« Les avances pourront atteindre 75 % de la valeur de
« l'immeuble.

« Elles seront remboursées par annuités payables en vingt
« années, sans anticipation, sauf autorisation par ordonnance du
« président du tribunal, rendues sur simple requête.

« La propriété ne sera acquise ou ne deviendra cessible que « par le versement de la dernière annuité. »

M. AMOUROUX reconnait qu'en ce qui concerne l'interdiction d'anticiper, la pensée qui a guidé la Commission est juste. Il faut éviter, en effet, que ce qui est une œuvre sociale donne prise à la spéculation. Mais il demande pourquoi l'on fait intervenir la magistrature dans une question si simple. Il voudrait que la faculté d'anticiper fût reconnue dans certains cas, mais que l'intervention du président du tribunal ne fût pas obligatoire. Il serait préférable de s'en référer à un cahier des charges, et de ne faire appel au tribunal que dans les cas de conflit.

M. GAMARD répond que l'Administration ne pouvait être juge et partie; aussi la 3e Sous-commission s'est-elle proposé un double but : 1° trouver un juge indépendant et impartial; 2° éviter les frais de justice. Elle a pensé que la connaissance du cas dont il s'agit devait appartenir, comme question de propriété, au président du tribunal, et qu'une ordonnance rendue sur simple requête présentait l'avantage de n'entraîner qu'une dépense minime.

M. AMOUROUX, dans le but d'encourager l'épargne, désirerait que l'on reconnût tout au moins la faculté d'anticiper le paiement d'un certain nombre d'annuités.

M. CHEYSSON demande que, pour faciliter la libération des locataires, on leur laisse une certaine élasticité dans le montant des annuités successives, sauf pour la dernière, qui confère la propriété, et ne saurait dès lors être anticipée sans des précautions spéciales contre la spéculation.

M. LE SECRÉTAIRE GÉNÉRAL fait observer que la rédaction de la fin de l'art. 1er gagnerait en clarté et en précision et donnerait probablement satisfaction aux observations qui viennent d'être présentées, si elle était ainsi conçue :

« Les avances pourront atteindre 75 °/₀ de la valeur de « l'immeuble.

« Elles seront remboursées par annuités payables en vingt années.

« La propriété ne sera acquise ou ne deviendra cessible que « par le versement de la dernière annuité, lequel ne pourra être « effectué par anticipation, sauf autorisation par ordonnance du « président du tribunal rendue sur simple requête. »

L'amendement de M. Vergniaud, mis aux voix, est adopté avec l'ensemble de l'art. 1er.

M. le Président donne lecture de l'art. 2.

« Art. 2. — L'État s'engage à payer semestriellement au « Crédit foncier les sommes représentant l'amortissement « desdits prêts. Cette somme sera remboursée sans intérêts à « l'État, par les emprunteurs, dans les dix ans qui suivront les « vingt premières années. »

M. Cheysson voudrait que la durée du remboursement à l'État du capital avancé par lui pût être réduite au-dessous de ce terme de dix ans, et même rentrer dans la période des vingt premières années. Il appuie sa proposition par les considérations suivantes, en prenant pour hypothèse une petite maison de 4,000 francs :

Aux termes du projet, le Crédit foncier prête 75 °/₀ de 4,000 francs, soit 3,000 francs, à 5 °/₀ d'intérêt.

L'État paie l'amortissement pendant vingt ans.

De son côté, le propriétaire paie au Crédit foncier, pendant ce même laps de temps, l'intérêt à 5 °/₀, plus l'intérêt et l'amortissement de la somme complémentaire de 1,000 francs qu'il s'est procurée ailleurs.

Enfin, après cette période, il lui reste à rembourser, en dix

annuités égales, l'argent avancé par l'État, pour l'amortissement sans intérêt.

Voici les chiffres :

A 5 °/₀ d'intérêt, l'amortissement en vingt ans est de 3 °/₀.

L'État versera donc chaque année 90 francs, soit, en vingt ans, sans intérêt .... 1.800 »

Le propriétaire paiera pendant la 1re période de vingt ans :

1° Au Crédit foncier : 5 °/₀ × 3,000........... 150 »

2° A son prêteur direct : 8 °/₀ × 1,000........ 80 »

Pendant la 2e période, de vingt à trente ans, il paiera annuellement 1/10e de 1,800 francs, soit............... 180 »

Dans cette hypothèse, l'opération ne sera liquidée qu'en trente ans, ce qui paraît une durée excessive.

M. Cheysson indique ce que deviendraient ces chiffres, si l'on voulait réduire la durée de l'opération à vingt ans, *sans augmenter les charges consenties par l'État :*

Les annuités d'amortissement payées par l'État pendant vingt ans et ramenées à leur valeur au début de l'opération correspondent à : 12 46 × 90, ou.................... 1.122 14

Les annuités de 180 francs payées par le propriétaire, de la vingtième à la trentième année et ramenées au début de l'opération, valent : 2 91 × 180 ou. 523 80

Le sacrifice définitif de l'État s'élève donc à..... 598 34

En le répartissant sur la période de vingt ans, il représente

comme annuité : $\frac{598\ 34}{12\ 46}$ ou....................	48 »
L'amortissement étant de 3 °/ₒ × 3,000, ou.....	90 »
Il resterait à payer par le propriétaire..........	42 »
Soit, pour 3,000 francs...	1.4 °/ₒ
l'État payant le surplus, ou....................	1.6 °/ₒ

Ainsi le remboursement, dans les conditions du projet, revient à peu près à faire supporter à l'État la moitié de l'amortissement, et l'autre moitié au propriétaire.

En définitive, le propriétaire paierait au Crédit foncier :

Intérêt sur 3,000 francs.....................	150 »
Amortissement (1.4 °/ₒ sur 3,000 francs).......	42 »
Total..........	192 »

C'est de l'argent à 6.4 °/ₒ, y compris l'amortissement en vingt ans ou à un peu moins de 3 °/ₒ d'intérêt.

Quant à l'État, il paierait, pendant vingt ans, à titre d'amortissement :

1.6 °/ₒ × 3,000 francs......................	48 »

Au point de vue des charges de l'État, cette combinaison équivaut à celle du projet de convention ; mais elle a l'avantage de réduire la liquidation de l'opération à une durée de vingt ans, qu'il paraît désirable de ne pas dépasser en pratique. Aussi serait-il bon que, sans l'imposer, le projet de convention eût une certaine élasticité qui la rendît possible. Il suffirait, pour cela, d'ajouter une clause ainsi conçue, à la suite de l'obligation im-

posée au propriétaire de rembourser en dix ans l'amortissement de l'État, après l'extinction de sa dette au Crédit foncier :

« Sur la demande des intéressés, la durée du remboursement « pourra être réduite au-dessous de ce terme de dix années, ou « même ramenée dans la période initiale de vingt ans, pourvu « que ces conclusions n'entraînent pas, pour l'État, de charges « supplémentaires au delà de celles qui résulteraient de l'application des règles posées dans les deux alinéas précédents. »

Plusieurs membres sont d'avis qu'il serait bon, en effet, que la convention permît la combinaison appuyée par la savante démonstration de M. Cheysson. Ils demandent, en conséquence, que la dernière phrase de l'art. 2 soit ainsi modifiée :

« Cette somme sera remboursée, sans intérêts, à l'État, par « les emprunteurs, *au plus tard* dans les dix ans qui suivront « les vingt premières années. »

Cet amendement est adopté par la Commission avec l'ensemble de l'art. 2.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 3.

« Art. 3. — La répartition de ce concours de l'État entre les « diverses localités aura lieu successivement, en tenant compte « de l'intérêt économique et des subventions ou dons en argent, « en nature ou garantie d'intérêt, accordés par les départements, « les communes ou les particuliers.

« Ces dons et subventions serviront à augmenter la somme indiquée à l'art. 1er. »

Cet article, mis aux voix, est adopté sans discussion.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 4 :

« Art. 4. — Dans le cas où les départements et les communes « intéressées seraient autorisées à donner au Crédit foncier une

« garantie d'intérêt portant sur les sommes avancées par cet « établissement, le prêt du Crédit foncier serait assimilé aux « prêts communaux régis par la loi du 6 juillet 1860 et bénéfi- « cierait d'un taux d'intérêt qui sera inférieur de au taux « ordinaire des prêts communaux. »

Cet article, mis aux voix, est adopté sans discussion.

M. le Président donne lecture de l'art. 5 :

« Art. 5. — Le Crédit foncier de France s'engage également « à prêter sur hypothèque à toute personne bâtissant des mai- « sons dans lesquelles la moitié, au moins, de la surface habi- « table sera affectée à des logements de 150 francs à 300 francs.

« Les avances pourront atteindre 65 °/o de la valeur de l'im- « meuble.

« Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante-quinze « années. »

M. Bartet demande s'il est bien nécessaire de déterminer dans la convention le taux des locations. Tel chiffre, qui convient pour Paris, ne convient pas partout.

M. Bouvard voudrait que l'on s'occupât également des logements plus grands, entre 300 et 600 francs, pour Paris.

M. Watel fait observer que, dans ce cas, le but poursuivi par la Commission serait manqué, car bien des personnes aisées s'empresseraient de profiter de cette réduction aux dépens des autres moins fortunées.

M. Alphand ajoute que la convention, en déterminant le taux des loyers de la moitié d'une maison, ne manquera pas d'avoir une influence sur le prix des logements plus grands de cette même maison.

L'art. 5, mis aux voix, est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 6 :

« Art. 6. — Le remboursement des annuités dues au Crédit « foncier, à raison des prêts prévus en l'article précédent, sera « garanti par les départements ou les communes, qui seront auto- « risés, à cet effet, dans les formes prescrites pour les emprunts « directs. Toutefois, le Crédit foncier ne pourra exercer cette « garantie avant d'avoir mis sous séquestre ou discuté le débiteur.

« Les départements ou les communes seront, par le seul fait « du paiement, subrogés dans tous les droits, hypothèques et « moyens d'exécution profitant au Crédit foncier. »

Cet article est également adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 7 :

« Art. 7. — La ville de Paris est, dès à présent, autorisée à « garantir, au profit du Crédit foncier de France, le rembourse- « ment d'une annuité correspondant à un capital prêté de « 50,000,000 francs, qui s'appliquera, indistinctement, aux deux « natures de prêts prévus par le présent traité. »

Cet article est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 8 :

« Art. 8. — Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier « seront, comme dans le cas prévu à l'art. 4 ci-dessus, assimilés « aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux d'intérêt infé- « rieur de   à celui de ces prêts communaux. »

Cet article est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 9 :

« Art. 9. — Les maisons construites dans les conditions ci- « dessus spécifiées seront exemptées, si les communes y consentent, « du paiement immédiat des droits de voirie, du rembourse-

« ment des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les maté-
« riaux. Le montant de ces diverses exemptions sera remboursé
« par annuités, sans intérêts. Le nombre de ces annuités ne
« pourra être inférieur à vingt ni supérieur à quarante.

« En outre, les terrains servant à la construction de ces mai-
« sons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront
« exempts, pendant vingt ans, du droit de première mutation,
« de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

« Pendant la même période, lesdites maisons pourront être
« dégrevées des taxes de balayage, de vidange par les égouts
« publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans
« un intérêt municipal.

« Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements
« deviendrait immédiatement exigible dans le cas où les proprié-
« taires ne maintiendraient pas les prix des loyers qui seront
« stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administra-
« tion et les constructeurs.

« Les divers remboursements susindiqués, à faire s'il y a lieu,
« seront garantis par une hypothèque, qui prendra rang après
« celle garantissant les avances du Crédit foncier. Cette hypo-
« thèque devra être inscrite à la requête des communes ou des
« départements. »

M. Amouroux reprend les observations qu'il a déjà présentées au commencement de la séance.

M. Fougerousse demande au contraire la suppression de toutes les détaxes, qu'elles s'appliquent aux petites habitations de famille ou aux maisons mixtes.

Avec les 20 millions et le concours des départements, on construira tout au plus huit mille maisons. A côté de huit mille privilégiés, une masse de mécontents se plaindront avec raison de n'avoir pas leur part des faveurs de l'État. Ces plaintes ne

leur viendraient pas à l'esprit, si les avantages obtenus par quelques-uns ne provenaient que des chances diverses et naturelles de la vie, mais ils se plaindront parce que c'est l'État qui en aura été l'auteur et les aura créés avec l'argent de tout le monde. Le résultat inévitable est le mécontentement des masses et la mise en demeure de l'État d'avoir à fournir des centaines de millions.

Quant aux maisons mixtes, les détaxes constitueront une concurrence déloyale aux maisons bâties sous le régime du droit commun. Celles-ci subiront une sérieuse dépréciation ; le capital s'effrayera, l'initiative privée s'arrêtera et, quand les 50 millions seront dépensés, une nouvelle crise, plus intense que celle qu'on pense éviter, éclatera sans remède.

M. Fougerousse est d'avis qu'on ne doit arriver à la réduction du prix des loyers que par l'extension des prêts et le bon marché de l'argent.

Il conclut en demandant la suppression des détaxes, l'élévation à 75 % de la quotité du prêt et l'abaissement du taux de l'intérêt.

M. Amouroux combat cette opinion, en insistant sur ce point que les dégrèvements sont absolument indispensables pour faire naître un grand mouvement de construction. Il faut faire vite et à bon marché, et le moyen proposé par M. Fougerousse entraverait toute tentative.

M. Villard constate que toutes les dispositions nouvelles de l'art. 9 atténuent beaucoup l'erreur économique contre laquelle il avait protesté dans la 3e Sous-commission. Mais il n'en persiste pas moins à penser que le capital à bon marché serait une incitation suffisante, même pour les spéculateurs, à construire les immeubles que l'on désire.

M. Villard insiste sur la différence qu'il y a lieu d'établir entre la partie du projet relative aux petites maisons de 3,000 à 9,000 francs, dont l'État se préoccupe et dont il est prêt à favo-

riser la construction jusqu'à concurrence d'une garantie de 20,000,000 de francs, et la seconde partie du projet concernant les immeubles économiques à plusieurs étages à établir dans la ville de Paris.

Pour les premières, il trouve absolument opportunes les faveurs spéciales dont on veut les doter : pour ces petits immeubles, les droits de voirie sont en effet écrasants, et, d'autre part, il ne s'agit, dans l'espèce, que d'une sorte d'expérience de laboratoire dont l'intérêt comme hygiène morale et sociale prime toute autre considération.

. Mais, en ce qui concerne les immeubles à étages, la question est toute différente, et il regrette infiniment que l'on entre dans la voie fort dangereuse des dégrèvements, c'est-à-dire des subventions, le tout pour aboutir à ce résultat déplorable que la construction des immeubles à loyers bon marché deviendrait le monopole exclusif de la commune, alors que bien au contraire, et dans l'intérêt bien entendu de la collectivité, il conviendrait de laisser la libre concurrence s'exercer sur cet élément de notre existence sociale, en la favorisant seulement par une plus grande facilité de crédit à bon marché.

M. Villard termine en disant qu'il n'est pas l'ennemi des mesures socialistes, à la condition, toutefois, qu'elles soient bien comprises, et qu'elles ne compromettent pas l'avenir ; il ne se fait pas le défenseur de la propriété en cette occasion, mais il cherche à prévoir les résultats de l'avenir, et c'est à ce titre surtout qu'il blâme énergiquement des subventions inutiles, comme les détaxes et dégrèvements que l'on veut accorder, et cela il le blâme comme une ingérence dangereuse et non justifiée de la collectivité ; il en demande donc la suppression dans le projet pour ce qui concerne les immeubles à étages.

M. Jacques est d'avis que, pour remédier à une situation exceptionnelle, il ne faut pas se servir des moyens ordinaires. Le système des dégrèvements aura pour résultat d'appeler vivement

l'attention et de donner une plus vive impulsion au mouvement que l'on veut provoquer.

M. ALPHAND croit qu'il est nécessaire de bien préciser la question. Deux faits existent :

Les petits logements font défaut et la situation de la construction à Paris s'aggrave chaque jour, puisque depuis le commencement de cette année le nombre des demandes en autorisation de bâtir a diminué de 50 °/₀ sur la moyenne des autres années.

Que peut-on faire pour remédier à ce double mal ?

La Ville doit-elle bâtir elle-même ? Évidemment non. Mais elle peut donner des avantages, accorder sa garantie à ceux qui construiront dans les conditions déterminées. Et, si elle donne sa garantie, il est d'une bonne administration de ne pas la faire porter sur une trop forte somme. C'est pour ce motif que la quotité de 65 °/₀ a été fixée, et qu'elle ne saurait s'élever à 75 °/₀ comme le demande M. Fougerousse.

M. BARTET croit devoir faire remarquer que certains propriétaires pourront faire construire, sans recourir aux prêts du Crédit foncier. Il demande que ces propriétaires ne soient pas astreints au remboursement des droits d'octroi, de voirie et de viabilité.

M. ALPHAND répond qu'on ne peut établir cette distinction, qui, dans le cas particulier, aurait l'inconvénient de priver la Ville d'un remboursement de dépenses effectives, et de grever ainsi sensiblement le budget municipal.

M. LE PRÉSIDENT a reçu de M. AMOUROUX un amendement tendant à modifier ainsi le texte du § 1er de l'art. 9. Il donne lecture de cet amendement :

« Les maisons construites dans les conditions ci-dessus spéci-
« fiées pourront être exemptées, si leurs communes y consentent,

« de tout ou partie des droits de voirie, du remboursement des « frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux. »

Cet amendement, mis aux voix, n'est pas adopté.

Le 1er § de l'art. 9 est adopté.

Les autres paragraphes de l'art. 9 sont successivement adoptés, ainsi que l'ensemble de cet article.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture des art. 10, 11, 12 et 13 du projet de convention, ainsi conçus :

« Art. 10. — Un règlement d'administration publique déterminera la forme et les conditions de l'admission au bénéfice des dispositions de la présente convention.

« La rédaction des cahiers des charges est réservée aux départements ou aux communes qui accorderaient des subventions « ou des garanties.

« Art. 11. — Les actes faits en vertu du présent traité seront « enregistrés au droit fixe de 5 francs.

« Art. 12. — Le Crédit foncier rendra compte annuellement, « au ministre des Finances, de l'exécution des opérations pré« vues par la présente convention.

« Art. 13. — La présente convention sera soumise à l'as« semblée générale des actionnaires du Crédit foncier de France. « Elle ne sera définitive qu'après avoir été approuvée par un « décret rendu en Conseil d'État et par une loi, en ce qui con« cerne les engagements du Trésor et de la ville de Paris, ainsi « que les garanties d'intérêts ou d'annuités à accorder éventuel« lement par les départements et les communes. »

Ces articles sont successivement mis aux voix et adoptés.

L'ensemble du projet de convention est également adopté.

L'ordre du jour appelle l'examen des propositions de M. Manier.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de ces propositions, qui sont ainsi conçues :

« 1° Les maisons bâties avec la garantie de la Ville et qui « bénéficieront ou non des remises et des détaxes diverses, de la « Ville et de l'État, feront retour à la Ville, après amortisse- « ment pour les 4/5 de leur valeur.

« Ces remises et ces détaxes auront une durée égale à la « période d'amortissement.

« L'amortissement aura lieu en cinquante ans ;

« 2° Les propriétaires qui diminueront le prix de leurs « loyers de 30 °/₀ jouiront des avantages que la Ville et l'État « feront aux constructeurs de maisons neuves ;

3° Les locaux non loués ou vides seront considérés comme « s'ils étaient occupés par leurs propriétaires et ne jouiront « d'aucune exemption d'impôts. »

M. MANIER demande que la Commission soit consultée tout d'abord sur les deux dernières propositions.

M. LE PRÉSIDENT consulte la Commission sur les deuxième et troisième propositions, qui ne sont pas adoptées.

Sur la première proposition, M. MANIER dit qu'il a déjà reçu plusieurs pétitions en ce sens, notamment une de M. Minder, dont il donne lecture et qui est ainsi conçue :

« Pour qu'il soit créé des logements à bon marché en nombre « suffisant, il faut : que la ville de Paris, en garantissant le « revenu des prêts amortissables, fasse consentir par le Crédit « foncier de France des ouvertures de crédits versés au fur et à « mesure de l'avancement des travaux et représentant 80 °/₀ des

« prix de revient, à des sociétés s'engageant à construire sui-
« vant cahier des charges les maisons à petits loyers et à ne
« jamais toucher plus de 5 °/₀ sur les 20 °/₀ qu'elles fourniront.

« Les loyers, n'ayant à servir que les intérêts et les charges,
« seront taxés volontairement et immuables.

« Les propriétés étant inaliénables, on évitera les frais de
« revente qui sont de 10 °/₀ et 3 °/₀ de commission.

« Il résulte de calculs précis que si l'on prête à ces sociétés
« 80 °/₀ du prix de revient à 4 °/₀, la diminution sur les loyers
« des logements sera de 40 à 50 °/₀ suivant les valeurs des bou-
« tiques.

« L'amortissement du prêt sera au profit de la Ville.

« Lorsque le prêt sera amorti, les loyers restant toujours les
« mêmes n'auront plus à servir, en sus des charges, que les
« intérêts à 5 °/₀ des 20 °/₀ fournis par les constructeurs ; la dif-
« férence reviendra à la Ville, et, si ce revenu était appliqué à
« l'amortissement de ces 20 °/₀ restant dus, six ans plus tard et
« sans aucun débours ces propriétés, dégrevées de toutes hypo-
« thèques, reviendraient à la Ville et seraient communales.

« Par l'application des moyens indiqués ci-dessus, on obtien-
« drait les résultats suivants :

« Taxation volontaire des loyers.

« Retour du revenu de la propriété à la Ville.

« Diminution considérable des loyers.

« Dans les conditions exposées, j'ai eu l'honneur de proposer
« au Conseil municipal de construire immédiatement, à titre
« d'essai, un premier groupe de trente à quarante maisons sur
« des terrains situés place d'Italie, en m'engageant à louer avec
« les diminutions annoncées. »

M. Manier appelle toute l'attention de la Commission sur cette proposition, qui fournit la preuve que la ville de Paris peut,

sans léser aucun intérêt, devenir propriétaire des maisons édifiées sous le bénéfice de la convention qui vient d'être discutée.

M. Amouroux demande que cette proposition soit renvoyée à une Sous-commission.

M. Alphand fait connaître qu'elle a été distribuée à la 3e Sous commission.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à cinq heures et demie.

1re Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 20 mars 1883.

La séance est ouverte à deux heures quarante-cinq minutes.

Présents : MM. Amouroux, Quentin, Couche, Muller, Bouvard, Leroux et du Mesnil.

Absent : M. Thulié.

M. Quentin, prié de remplir provisoirement les fonctions de président, invite les membres de la 1re Sous-commission à procéder à l'élection du bureau.

M. Quentin, auquel on offre la présidence, est d'avis qu'il y a lieu d'en investir celui des vice-présidents de la Commission qui fait partie de la 1re Sous-commission.

Cet avis étant partagé par tous les membres présents, M. Thulié est proclamé président.

M. Quentin est nommé vice-président.

Le Bureau étant ainsi constitué, M. le Vice-Président, en l'absence de M. Thulié, expose en quelques mots la mission confiée à la 1re Sous-commission, qui aborde immédiatement l'étude des questions qui lui sont soumises.

Avant tout, M. Bouvard pense qu'il serait bon de procéder à l'élimination des propositions qui paraîtraient s'écarter des bases établies par la Commission; il propose en conséquence d'examiner d'abord le projet de M. Claude Nicolas, relatif à la création à Paris de constructions élevées sur le modèle du familistère de Guise.

M. Amouroux estime qu'avant de discuter le mérite des propositions faites, il importe de déterminer les conditions que devront réunir les constructions à entreprendre, et, pour arriver à ce résultat, le moyen le plus pratique, selon lui, est d'ouvrir un concours entre les architectes et entrepreneurs.

La Sous-commission choisirait alors parmi les projets ceux qui lui sembleraient comporter les avantages les plus propres à résoudre le problème posé et pourrait ainsi adopter le type qu'elle est chargée de rechercher.

M. le Président fait observer que, si l'on admet le concours, on devra formuler un programme.

M. Muller objecte que des concours ouverts dans le même but, à des époques antérieures, n'ont donné aucun résultat satisfaisant; aussi, dans la crainte qu'il n'en fût encore de même si l'on avait recours à la même voie et afin de n'apporter aucun retard dans les travaux de la Sous-commission, conseille-t-il d'écarter le mode de concours général et d'adopter le mode de concours restreint; on arriverait à son avis plus promptement à une solution en s'adressant seulement à quelques-uns des architectes les plus expérimentés.

M. du Mesnil pense qu'avant de faire cet appel, il serait indispensable de fixer le genre de construction sur lequel devront se porter les études des architectes.

Leur proposera-t-on comme type l'habitation isolée contenant une seule famille, ou la cité réunissant un grand nombre d'ou-

vriers, ou encore l'habitation mixte dont une certaine partie serait réservée à l'installation de petits logements.

En réponse à cette observation, M. Amouroux croit pouvoir avancer que l'esprit général de la Commission est contraire à toute idée d'agglomération, mais favorable au mélange des différentes classes de la société.

Ce point étant acquis, il semble donc que les habitations qui paraissent devoir être adoptées sont les dernières de celles dont M. du Mesnil a fait mention, c'est-à-dire les habitations mixtes dans lesquelles le rez-de-chaussée et le premier étage, par exemple, seraient laissés à la disposition du propriétaire, qui en fixerait le loyer au taux qui lui conviendrait, tandis que les étages supérieurs, au contraire, seraient seulement affectés aux logements à bon marché.

Les propriétaires qui consentiraient à élever des constructions comportant quelques-uns de ces logements jouiraient, en retour, de certaines immunités, mais devraient se conformer aux conditions qui leur seraient édictées par un cahier des charges. On agirait, en un mot, vis-à-vis d'eux comme on l'a fait vis-à-vis du directeur de l'Opéra populaire qui, aux termes du cahier des charges, est tenu de fournir les 4/5ees des places à bon marché, tandis qu'un cinquième seulement est réservé aux places de luxe.

Il est bien entendu toutefois, sur la remarque de M. Couche, que cet examen n'implique nullement le rejet du mode d'habitation isolée.

Il existe encore, en effet, dans les quartiers excentriques, des terrains qui peuvent être acquis à des conditions avantageuses et sur lesquels on pourrait bâtir des petites maisons dans le genre de celles que M. Cacheux a entreprises à Auteuil.

M. Amouroux fait observer qu'en présence du nombre considérable d'ouvriers à loger, il serait fort difficile et fort long de résoudre la question qui s'impose aujourd'hui en adoptant d'une

façon trop exclusive le type de la maison isolée. Il ne faut pas, selon lui, s'arrêter à un type plutôt qu'à un autre ; le principe est que tout propriétaire, architecte ou entrepreneur qui voudra affecter tout ou partie de l'immeuble dont il entreprend la construction, à des logements à bon marché, devra soumettre ses plans et faire connaitre les prix auxquels il consentira les locations. Et c'est alors seulement qu'on pourra examiner la question de savoir si, dans l'espèce, les conditions déterminées ont été remplies et, s'il y a lieu, de faire bénéficier le constructeur des immunités réservées en pareil cas.

M. LEROUX soumet alors un projet de construction à bon marché, avec plan à l'appui, rentrant dans les conditions qui semblent devoir être adoptées, mais il faudrait, pour la réalisation, que la propriété fût allégée des impôts qui la grèvent. M. Leroux est invité à compléter par une légende le plan qu'il a produit.

M. LE PRÉSIDENT commence ensuite la lecture de l'une des propositions soumises à la 1re Sous-commission : celle de M. Lamare.

Sur les observations présentées par MM. AMOUROUX et BOUVARD, il esf décidé qu'un rapport sera fait sur chacune des propositions à étudier.

En conséquence, M. LE PRÉSIDENT remet à M. du Mesnil la proposition de M. Lamare;

A M. Muller, celle de M. Henri Closson;

A M. Amouroux, celle de MM. Seltman et J. Grasset-Lagarde ;

A M. Couche, celle de M. Cacheux ;

A M. Bouvard, celle de M. Hugéné ;

A M. Leroux, celle de M. Guillotin.

Après cette répartition, M. MULLER émet l'avis qu'afin de

faciliter la tâche dévolue à la 1re Sous-commission, il y aurait peut-être intérêt à faire appel dès maintenant aux constructeurs ayant déjà exécuté des maisons ouvrières et à les inviter à produire les plans et devis qu'ils ont dressés.

M. Couche estime qu'auparavant il faudrait obtenir de l'Administration un emplacement où seraient exposés ces projets qui peuvent être très nombreux.

Pour éviter l'encombrement, M. Muller repousse toute idée d'exposition et propose de soumettre, au fur et à mesure de leur envoi, ces projets à la Sous-commission qui les examinerait.

M. Muller, sur l'invitation qui lui est faite, formule dans les termes suivants la proposition qu'il a soumise :

« MM. les architectes, propriétaires ou entrepreneurs qui « auraient construit ou seraient disposés à construire des habi- « tations renfermant des logements d'un loyer annuel de 150 à « 600 francs, sont invités à envoyer le plus tôt possible leurs « plans, évaluations de dépense et note explicative à la 1re Sous- « commission des logements à bon marché (Direction des tra- « vaux de Paris. — Préfecture de la Seine).

« La même invitation s'adresse à ceux qui auraient construit « ou voudraient construire des logements en garnis ou des mai- « sons isolées dont les locataires pourraient devenir proprié- « taires au bout d'un certain temps et au moyen d'annuités sous « forme de loyer. »

M. le Président constate qu'il ressort de la discussion que la Sous-commission écarte tout mode de constructions ayant le caractère de cité dont l'effet serait de concentrer sur un point les ménages d'ouvriers. Néanmoins, il serait utile qu'aucune proposition ne fût écartée sans examen, et, à ce titre, il y aurait lieu d'examiner les avantages que pourrait procurer, dans l'intérêt

des classes laborieuses, la création d'habitations élevées sur le modèle du familistère de Guise.

M. du Mesnil appelle l'attention de la Sous-commission sur un point de la plus grande importance et qu'il lui appartient d'étudier : c'est celui qui se rapporte aux conditions dans lesquelles les logements devront être établis.

La Sous-commission aura donc à déterminer les dimensions des chambres, leur éclairage, le mode d'installation des cabinets d'aisances, à fixer, en un mot, les conditions de salubrité générale que ces pièces devront présenter.

Selon M. Couche, la Sous-commission ne devra pas s'en tenir à cette fixation ; elle devra faire plus et déterminer la nature des matériaux qui entreront dans la construction.

M. le Président, résumant les débats, est d'avis de rédiger tout d'abord un cahier des charges énumérant toutes les conditions à imposer à ceux qui voudront bénéficier des immunités accordées.

MM. du Mesnil et Leroux sont chargés d'arrêter cette rédaction. Pour les aider dans leur travail, M. Muller mettra à leur disposition les études qu'il a faites sur cette question.

Il est convenu, sur la proposition de MM. du Mesnil et Muller, que l'on remettra immédiatement aux architectes faisant partie de la 1re Sous-commission les dossiers déposés à la suite de l'appel aux constructeurs par la voie de la presse.

La séance est levée à trois heures quarante-cinq minutes.

1re Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 10 avril 1883.

La séance est ouverte à quatre heures quinze minutes sous la présidence de M. Thulié.

Présents : MM. Amouroux, Couche, Muller, du Mesnil, Leroux, Bouvard, membres de la Commission, et Léon Michaux, secrétaire-adjoint.

Excusé : M. Dreyfus.

Absent : M. Quentin.

Lecture est donnée du procès-verbal de la dernière séance.

M. le Président donne la parole à M. du Mesnil, qui désire présenter une observation à l'occasion de ce procès-verbal.

M. du Mesnil fait remarquer qu'en comprenant la cité parmi les trois genres d'habitations entre lesquels la Sous-commission devra choisir un type à proposer à l'étude des architectes, il n'a pas entendu défendre le système du casernement, contre lequel l'expérience s'est prononcée et qu'il réprouve absolument, en ce qui le concerne, comme présentant les plus graves inconvénients au point de vue de l'hygiène.

Le procès-verbal est adopté sous la réserve de cette observation.

M. du Mesnil lit le rapport qu'il a fait sur la proposition de M. Lamare.

La Sous-commission adopte les conclusions du rapport de M. du Mesnil tendant au rejet de la proposition de M. Lamare.

M. Leroux communique le rapport qu'il a été chargé de rédiger sur la proposition de M. Guillotin.

Conformément aux conclusions de ce rapport, la proposition de M. Guillotin est rejetée.

M. Amouroux fait observer que, si la majorité des projets présentés s'écarte des bases adoptées par la Commission, plusieurs d'entre eux pourraient, avec quelques modifications, réunir les conditions voulues, mais il faudrait pour cela que leurs auteurs connussent ces conditions. Il estime donc qu'il importe avant tout d'établir un cahier des charges dont un exemplaire serait remis à ceux qui ont communiqué des projets à la Sous-commission.

M. du Mesnil partage entièrement l'avis de M. Amouroux.

M. le Président invite donc ceux des membres de la Sous-commission chargés de la rédaction du cahier des charges d'entreprendre ce travail dans le plus bref délai possible. Dès que cette rédaction sera définitivement arrêtée, on procédera à l'élimination des projets non conformes aux prescriptions y édictées. Ces projets seront ensuite renvoyés avec une lettre relatant les causes de l'élimination.

M. Muller croit qu'en agissant ainsi on créera de grandes difficultés à la Sous-commission, dont les appréciations seront toujours discutées par les auteurs des projets écartés.

M. le Président pense que l'envoi du cahier des charges coupera court à toute discussion de la part des intéressés, qui

pourront vérifier par eux-mêmes les parties de leurs plans qui s'écarteront des conditions indiquées dans ce cahier des charges.

MM. DU MESNIL et MULLER constatent donc qu'il demeure bien entendu que tous les documents transmis seront renvoyés, après examen, avec cette seule mention : *non conforme au cahier des charges.*

M. BOUVARD insiste pour que toutes les propositions soient l'objet d'une étude attentive dans la crainte que l'auteur de la proposition non examinée ne vienne dans la suite prétendre avoir précisément trouvé la solution cherchée.

M. LEROUX continue la lecture des rapports dont la rédaction lui a été confiée.

La Sous-commission adopte les conclusions des rapports de M. Leroux. En conséquence, elle décide qu'il y a lieu de rejeter les propositions de MM. Picq et Guillion, Magot, Fleury, Flobert, Coquet, Tiria, Gremont, Pelisse et Patural, et de prendre en considération celles qui ont été transmises par MM. Dubard, Jamet et Fabien.

En ce qui concerne cette dernière, dont une partie est relative à la question financière, elle sera renvoyée à la 3e Sous-commission (Voies et moyens).

M. COUCHE lit un rapport sur la proposition de M. Cacheux.

M. BOUVARD fait observer que la Sous-commission a répondu d'avance à la proposition de M. Cacheux en adoptant celle de M. Muller. M. Muller se demande, d'ailleurs, s'il est bien nécessaire de provoquer l'envoi de nouveaux documents puisqu'on est à même de se procurer tous ceux déjà publiés.

Aussi M. AMOUROUX pose-t-il la question de savoir si, au lieu de discuter dès maintenant le mérite de projets qui n'ont en

réalité qu'une valeur théorique, il ne conviendrait pas mieux d'attendre que le cahier des charges fût définitivement élaboré et d'examiner alors les projets présentés par des constructeurs faisant connaître et le terrain sur lequel ils se proposent de construire et les prix auxquels ils peuvent fixer les locations, suivant qu'ils seront exemptés ou non des impôts et taxes municipales qui grevaient la propriété. On se trouverait ainsi en présence d'une demande ferme dont la discussion aurait un intérêt pratique.

M. le Président fait observer alors que deux solutions se présentent entre lesquelles il s'agit d'opter.

Doit-on continuer la lecture des rapports? Faut-il au contraire avant tout formuler un programme ?

M. Bouvard préfère la première de ces deux solutions ; selon lui, la lecture des rapports ne peut que fournir à la Sous-commission des éléments précieux de travail.

La majorité des membres présents partageant cette opinion, M. le Président donne la parole à M. Bouvard, qui communique les rapports sur les propositions de MM. Hugedé, Vernon, Cabaret, Dechaneaux, Marchand, Simon et Vogt, Ferret, Bureau et Renet, Parcq et Clément.

La Sous-commission adopte les conclusions des rapports de M. Bouvard tendant au rejet de ces différentes propositions.

Toutefois la proposition de M. Dechaneaux, comportant un projet de lotissement de terrain, est renvoyée à la 2e Sous-commission ; celle de M. Ferret tendant à une demande de garantie d'intérêt est renvoyée à la 3e Sous-commission.

M. Amouroux surseoira à l'examen des propositions qui lui ont été remises jusqu'à l'adoption du cahier des charges.

M. Muller informe la Sous-commission que, de tous les dossiers soumis à son examen, un seul, celui de M. Flamant, contient des projets ayant une valeur réelle et méritant d'être pris en considération ; il conclut à ce que les autres projets soient renvoyés à leurs auteurs avec un exemplaire du cahier des charges.

Ces conclusions sont adoptées.

M. Leroux propose à MM. Muller et du Mesnil de se réunir en dehors des heures des séances pour arrêter la rédaction du cahier des charges.

M. Muller estime qu'il faut au préalable consulter la Sous-commission pour savoir dans quel esprit elle désire que ce travail soit fait, et demande en conséquence à lui communiquer le projet qu'il a élaboré.

M. le Président donne la parole à M. Muller, qui lit son projet.

M. Leroux est d'avis qu'il y a lieu d'insérer dans ce projet l'interdiction absolue de construire des chambres éclairées sur des courettes et l'obligation de donner à toutes les pièces une largeur de 3 mètres sur une longueur égale.

M. Couche ne partage pas l'avis de M. Muller en ce qui concerne l'adoption du béton aggloméré selon le système Coignet. La composition de ce béton n'étant pas suffisamment définie, il en résulte bien souvent qu'il est mal préparé et de mauvaise qualité. Il voudrait aussi que l'on substituât les charpentes en fer aux charpentes en bois qui, dans beaucoup de cas, comme il a eu souvent l'occasion de le constater, sont, ou faites avec des bois de qualités inférieures, ou absolument insuffisantes.

M. du Mesnil est d'accord sur la majorité des points avec

M. Muller, toutefois il soumet quelques observations de détail qui portent principalement sur la nature du revêtement des cours. Il critique l'emploi de l'asphalte qui subit trop les influences de la température au soleil, cette matière s'amollit et conserve les moindres empreintes ; il s'y forme alors des trous, dans lesquels séjournent les urines et les eaux ménagères. Pour remédier à cet inconvénient, il désirerait que les cours fussent pavées.

M. MULLER reconnaît que neuf fois sur dix les entrepreneurs n'apportent pas dans la préparation de l'asphalte tout le soin désirable, mais il ne pense pourtant pas pour cela qu'il faille le proscrire d'une manière absolue. Il peut, en effet, rendre de très grands services ; le principal serait d'exercer une surveillance active sur son exécution comme on le fait à Londres où certaines voies, asphaltées depuis six ans, n'ont encore subi aucune détérioration.

M. COUCHE objecte que la température n'est pas la même à Londres qu'à Paris et qu'il tient des ingénieurs anglais qu'à Londres même, cette matière est d'un emploi moins durable dans les rues exposées au soleil.

Il est convenu, sur la proposition de M. LEROUX, qu'on remettra à chacun des membres de la Sous-commission une copie du projet de M. Muller qui servira de base de discussion (1).

M. DU MESNIL dit qu'il existe une question préjudicielle sur laquelle il importe à la Sous-commission de se prononcer tout d'abord. Quel est le nombre de pièces que devra comporter un logement destiné à une famille ? Deux seront-elles suffisantes ?

D'après MM. COUCHE et MULLER, il est impossible d'en fixer

(1) Voir ci-après, page 220, le rapport de M. Muller.

le nombre, car on ne peut imposer un loyer de plusieurs chambres à ceux auxquels leurs ressources ne permettent que d'en louer une seule.

M. LE PRÉSIDENT donne la parole à M. DU MESNIL, qui lit une note sur les conditions à édicter au point de vue de l'hygiène.

M. COUCHE craint qu'il ne soit fort difficile d'établir, comme le demande M. du Mesnil, un ou deux urinoirs à effet d'eau permanent dans les cours des maisons dont les rez-de-chaussée seront occupés par des marchands de vins ou des restaurateurs, à cause de la dépense considérable d'eau qu'on imposerait à l'Administration.

Il ajoute, à cette occasion, qu'il sera également presque impossible, comme on en a manifesté le désir, et pour la même raison, d'avoir un robinet par évier.

Aussi, pour empêcher dans la mesure du possible la dépense exagérée d'eau qui résulterait du fait des locataires, M. LEROUX pense qu'il suffira d'installer un seul robinet par étage.

M. DU MESNIL énumère les inconvénients qu'engendrera l'absence d'eau dans les urinoirs. Il est incontestable, en effet, que c'est l'usine qui dégage le plus d'odeur et que les plaques sans effet d'eau, quelle qu'en soit la nature, se couvrant de sels ammoniacaux, deviennent bientôt un foyer d'infection.

Si donc l'on ne peut donner l'eau en quantité suffisante, il est indispensable de rechercher les moyens de conserver les urinoirs dans le plus parfait état de propreté possible.

M. BOUVARD est d'avis qu'il faut éviter de trop demander si l'on ne veut pas écarter ceux qui seraient disposés à construire. En ce qui le concerne, il aime mieux qu'une cour soit privée d'urinoir que d'en posséder un qui serait installé dans des conditions défectueuses. D'ailleurs, il fait remarquer que, dans la

plupart des cas, les logements à bon marché devant être construits dans des rues non encore dotées d'égouts, l'écoulement en sous-sol des eaux en provenant sera impossible.

M. DU MESNIL considère une canalisation d'égout comme absolument indispensable, aussi demande-t-il qu'on n'autorise pas la construction de maisons dans les rues où cette canalisation n'existera pas.

M. COUCHE ne pense pas que l'absence d'égouts doive entraîner la défense de bâtir, car les travaux nécessaires à la construction des égouts dans les rues qui en sont encore privées doivent occasionner une dépense de 40 millions environ, et il y a tout lieu de supposer que ces travaux ne pourront pas être entrepris de sitôt.

Il fait pour les effets d'eau des cabinets d'aisances la même objection qu'il a présentée pour les effets d'eau des urinoirs installés dans les cours et exprime la crainte qu'il n'y ait abus dans la consommation et, par suite, impossibilité pour l'Administration de faire face à la dépense de liquide qui en résultera.

M. MULLER dit qu'en effet il y aurait là un grave inconvénient si les branchements étaient pratiqués directement sur la conduite, mais que cet inconvénient disparaitrait en partie par l'installation d'un réservoir que les locataires seraient obligés de remplir eux-mêmes.

Cette obligation serait, selon lui, le remède le plus efficace contre l'abus.

M. LE PRÉSIDENT distribue aux membres de la Sous-commission, avec prière de vouloir bien les étudier, différentes propositions transmises dans le courant de la semaine.

La lettre adressée par un groupe d'ouvriers de la rue du Faubourg-Saint-Antoine réclamant l'établissement d'un tarif de locations est renvoyée à la 3e Sous-commission.

M. Muller, auquel est remise la lettre de M. Coignet, doit convoquer ce dernier pour lui demander de plus amples renseignements sur l'emploi du béton aggloméré dont il est l'inventeur.

M. Bouvard propose d'inscrire dans le cahier des charges l'obligation pour tous les propriétaires de maisons renfermant des logements à bon marché de placer à la porte de leur immeuble un tableau indiquant le nombre de pièces à louer et le prix des locations.

Cette proposition, mise aux voix, est adoptée.

M. Muller demande si ces maisons seront pourvues d'un concierge.

M. du Mesnil serait assez de cet avis, car, selon lui, le concierge est, pour ainsi dire, l'agent de la propreté.

M. le Président reconnaît, en effet, qu'il importe de trancher cette question qui intéresse la salubrité, mais, comme on ne peut imposer à tous les propriétaires l'obligation d'avoir un concierge, il propose de subordonner cette obligation au montant du revenu de leur immeuble.

M. Couche fait observer que la question est résolue en ce qui concerne les maisons mixtes, car les locataires des logements au-dessus de 600 francs exigeront un concierge. Mais il ajoute que, sans concierge, l'arrêté préfectoral sur les ordures ménagères devient presque impraticable et demande en conséquence qu'on exige un concierge pour toutes les habitations autres que celles ne contenant qu'une seule famille.

M. du Mesnil ne saurait trop attirer l'attention de la Sous-commission sur l'état d'insalubrité que présentent certains rez-de chaussée habités par des personnes qui sortent de chez eux

dès le matin pour n'y rentrer que le soir. Ces logements ne sont jamais ouverts et sont littéralement salpêtrés.

M. LEROUX dit qu'afin d'éviter cet inconvénient on pourra exiger que tous les rez-de-chaussée soient occupés par des boutiques.

La séance est levée à six heures dix minutes.

Rapport présenté par M. Muller, au nom de la 1re Sous-commission, relativement au projet de cahier des charges des travaux de construction des maisons à petits loyers auxquelles seront attachés les avantages offerts par la Ville pour en faciliter le développement (1).

Messieurs.

Vous avez chargé votre 1re Sous-commission d'étudier et de résumer les conditions d'hygiène et de bonne construction auxquelles devront satisfaire les maisons que l'Administration désire voir s'élever à Paris en nombre important et en situation d'offrir des logements à bon marché.

Avant de présenter à vos discussions le libellé des conditions à observer par les constructeurs qui voudront profiter des avantages offerts par l'État, le Crédit foncier ou la Ville, il est intéressant, pour l'étude générale de la question, de vous résumer les phases par lesquelles ont passé les recherches de votre 1re Sous-commission et les convictions qui en sont devenues les conséquences.

Il est possible que ces études ne soient pas renfermées absolument dans le cadre que vous aviez pensé lui indiquer en spécifiant qu'elles porteraient sur les conditions d'hygiène et de cons-

---

(1) Rapport visé dans le procès-verbal du 10 avril 1883, page 215.

truction ; qu'elles fassent double emploi avec quelques-unes de celles de vos autres délégués ; mais votre Commission n'a pu séparer, dans sa pensée, l'étude au point de vue général de l'étude de détail, et elle espère au contraire avoir bien compris l'esprit du travail qui lui est demandé, surtout puisqu'elle est appelée à discuter avec vous tous l'ensemble du projet.

Votre Commission, Messieurs, pensant être bien éclairée sur tout ce qui a été construit jusqu'ici, en fait de logements à bon marché, et sur les projets qui pourraient être présentés, a appelé de suite à elle tous ceux qui, à un titre quelconque, pouvaient ou même désiraient s'occuper de cette question : propriétaires, entrepreneurs, architectes, ont été invités par la voie des journaux à envoyer leurs plans, projets et propositions. Cinquante-deux personnes ont répondu à l'appel ; c'est peu, vous le voyez, quand il s'agit d'une question qui paraissait occuper et préoccuper tous les esprits.

Des rapports ont été faits sur les quelques projets et les plus nombreux avant-projets présentés ; votre Commission y a trouvé quelques communications intéressantes, quelques documents dont il pourra être tiré parti, mais il ne s'y trouve pas une étude ou une proposition qui puisse être soumise utilement à votre discusssion quant à présent.

Avant de poser les conditions d'hygiène et de bonne construction, il était indispensable de rechercher quelle serait la nature de ces habitations, leur importance, leur destination unique ou multiple.

Le projet de construire de grandes maisons, de réunir de nombreuses familles dans un même local, a été discuté le premier : unanimement, votre Commission a rejeté la pensée de constructions de cette nature, comprises dans l'expression de casernes.

Ce qui ensuite a appelé sérieusement son attention, c'est ce qu'on appelle la maison mixte, c'est-à-dire la maison dans laquelle le rez-de-chaussée est ou serait occupé le plus souvent par des magasins et leurs dépendances, les deux ou trois premiers

étages par des locataires pouvant payer un loyer assez élevé, les étages supérieurs devant être réservés à des logements dits à bon marché, c'est-à-dire variant entre 300 et 150 francs, par exemple.

Ici, Messieurs, nous ne devons pas nous borner à vous donner l'avis de votre Commission, mais vous dire qu'il y a désaccord sur la chance de succès de certaines constructions de cette nature.

Nous sommes unanimes à reconnaître que ces maisons habitées par des locataires de conditions et de situations sociales différentes, ce qui existait le plus souvent autrefois, ce qui existe encore dans quelques quartiers, seraient certes ce qu'il devrait y avoir de mieux à présenter aux besoins de la population parisienne.

La cohabitation, sous le même toit, devrait établir une sympathique solidarité, devrait créer des habitudes d'égards et de convenances, un besoin d'aide mutuel qui seraient d'un puissant secours à cette nécessité de l'éducation qui doit marcher de pair avec l'instruction, si nous voulons rester dignes de notre ancienne réputation d'urbanité et de délicatesse de goût aussi bien que de sentiment.

Mais, avant de chercher quel serait le programme qui satisferait à cet indiscutable desideratum, les membres de votre Commission, tous au courant de ce qui existe et de ce qui a été fait depuis 1850, ont dû se rappeler aussi bien l'insuccès des primes offertes en 1853-1854, pour la surélévation des maisons à un et deux étages, de plusieurs autres pour y faire des petits logements, que le peu de succès de la plupart des maisons construites depuis sur cette donnée : nous disons la plupart, car il en est qui, par la nature des situations et des occupations des locataires, ont rempli le but, mais, de là à considérer la mesure comme pouvant être générale, il y a loin.

Ne voit-on pas du reste les mêmes difficultés se produire dans les quartiers riches; les étages supérieurs rarement occupés par

des locataires à modestes ressources qui, souvent cependant, sont du même monde, par l'instruction et par l'éducation, que les habitants des premiers étages.

Il serait superflu de donner ici les raisons de ces difficultés de cohabitation, vous les connaissez tous. Il suffit, pour nous, de constater le fait regrettable en tous cas, d'en tenir compte et d'indiquer la solution qui nous paraît la meilleure dans l'état actuel, sauf à espérer beaucoup dans l'avenir de l'influence de l'éducation et de l'instruction que l'État va répandre à pleines mains sur les nouvelles générations.

Puissent ces deux grands leviers répondre à nos espérances! Mais c'est pour la génération actuelle que nous sommes consultés, c'est donc avec ses habitudes, ses goûts, ses besoins, ses exigences, ses défauts même, disons-le, qu'il faut que nous comptions.

L'escalier commun dans beaucoup de ces maisons mixtes, à loyers très différents suivant les quartiers, paraît être condamné par les propriétaires à qui l'inconvénient est signalé par les départs fréquents de bons locataires des premiers étages. L'escalier, dit de service, pour les fournisseurs et domestiques des étages du bas, est fréquemment, dans ce cas, celui des locataires des étages supérieurs. Admettons-les ce qu'ils sont le plus souvent, Messieurs, de braves gens peu fortunés seulement et constatons qu'il y a là, par ce fait de l'escalier de service, les éléments de discorde, de jalousie, quelquefois plus, provenant peut-être surtout du contact de la domesticité et, c'est triste à dire, de ses apparences de dédain.

Si par cette disposition le contact n'a pas lieu dans les escaliers, il n'en existe pas moins, désagréable, irritant, dans la loge, dans le passage, devant la porte. et ces froissements, le plus souvent sans raisons, donnent lieu à des représailles et à des vexations bientôt insupportables pour les locataires des premiers étages.

Pour toutes ces raisons principales et celles de détail que vous

connaissez, votre Commission ne peut croire qu'il y ait là le principe d'une solution et se fait un devoir de dire son opinion tout en appelant de ses vœux les constructions qui pourront avoir même cette destination qu'elle critique, parce que ce seront toujours de bons logements mis à la disposition de la population.

Elle recommanderait une disposition qui est adoptée quelquefois avec succès et qui consiste en une entrée et des escaliers séparés pour les premiers étages et leur service, une autre entrée, avec loge commune placée, par exemple, entre les deux, pour les étages supérieurs qui n'ont ainsi rien de commun avec les habitants des premiers étages et leur service.

La discussion a porté ensuite sur l'habitation semblable à toutes les autres, entièrement disposée pour petits logements d'importances variées, le rez-de-chaussée étant ou non disposé en magasins : les premiers étages comportant des loyers de 500 à 1,200 francs par exemple.

Votre Commission a été unanimement d'avis qu'il importait de ne pas chercher la localisation de ces maisons dans certains quartiers, mais au contraire de tâcher d'en établir partout et non seulement dans le but, trop souvent indiqué uniquement, de loger la population ouvrière pour nous servir d'une expression dont on connait la signification usuelle, mais encore celle, au moins aussi intéressante, peut-être plus à ce point de vue, parce que l'apparence leur est imposée, des très nombreux employés à modestes traitements.

Ici, Messieurs, votre Commission a été unanime encore à dire que si des avantages doivent réellement être faits à des constructeurs pour les engager à édifier de ces maisons, que s'il est vraiment nécessaire d'offrir d'aussi grandes faveurs que celles en projet, il sera prescrit de se conformer aux conditions que nous soumettrons tout à l'heure à votre discussion.

Mais, avant de les aborder, nous devons vous dire quelles ont été à ce sujet quelques-unes des préoccupations de votre Commission.

L'Administration a constaté qu'en effet les nombreux percements de rues ont fait disparaître une grande quantité de petits logements ; elle a constaté l'accroissement important de la population, elle déplore, avec les capitalistes et les sociétés financières surtout, que la masse des nouvelles maisons ne comporte que des loyers élevés, sans locataires quant à présent ; elle nous dit le chiffre considérable d'ouvriers célibataires qui sont logés dans des conditions déplorables d'hygiène.

Mais, Messieurs, n'est-il pas permis de penser que, bientôt forcés de louer, les propriétaires de ces immenses quartiers nouveaux, qui se chiffrent par quelques milliers de maisons capables de loger peut-être cent mille personnes, abaisseront suffisamment le prix de leurs loyers, de manière à attirer à eux très prochainement, cet été même (le mouvement est déjà commencé), une masse des habitants de l'intérieur dont les logements deviendront libres.

Partant, ce sera précisément à proximité des anciens quartiers, où leurs travaux les appellent, que pourront se loger ceux dont la Commission se préoccupe.

Ce sera là que devront intervenir, bien armés et avec vigueur, vos comités d'hygiène pour empêcher le mal qui est la conséquence de l'agglomération et les distributions déplorables par leur exiguïté, leur manque d'air et de jour.

Puis encore, Messieurs, en se renseignant partout et très sérieusement, votre Commission a acquis bien des convictions que nous vous demandons la permission de vous présenter et qui modifieront peut-être, dans une certaine mesure, les résolutions projetées.

L'ouvrier de Paris, le petit locataire en un mot, paie bien et régulièrement son loyer, chaque fois qu'il n'est pas évidemment exploité, c'est-à-dire qu'on ne lui demande qu'un prix en rapport avec les lieux loués.

Dans les conditions actuelles ordinaires, sans aucun avantage

spécial, la construction de maisons à petits loyers est un bon placement.

La preuve, c'est que, dans les 76,000 maisons de Paris, il y a, sur les 700,000 locaux consacrés à l'habitation, 473,000 logements à loyers au-dessous de 300 francs.

Les non-valeurs sont sans importance ; le mauvais payeur, celui qui discrédite un peu ces locataires, est très rarement, très exceptionnellement un ouvrier ou une famille honnête, parce que toujours ceux-ci, en cas de malheur ou de maladie, trouvent une main amie dans l'inépuisable sentiment de fraternité de toute la population parisienne, qui est toujours prête à donner largement à l'infortune, sans même demander si elle n'est pas méritée.

Le mauvais payeur est 99 fois sur 100 le mauvais drôle qui se complaît dans la paresse et l'inconduite, usurpant le nom honorable d'ouvrier pour pouvoir crier que la société ne remplit pas son devoir vis-à-vis de lui, et voulant le prouver par sa misère apparente.

Depuis deux ans, il s'est construit beaucoup de maisons à étages, divisées en logements de deux pièces et cuisine, et dans certains quartiers on nous assure qu'il n'y a pas pénurie.

Tous ces faits et d'autres encore ont conduit quelques membres de votre 1re Sous-commission à se demander s'il y a vraiment urgence d'entrer dans cette voie grave d'offrir des avantages absolument exceptionnels qui, certes, ne pourront pas se continuer, qui mettront en état d'infériorité les constructeurs d'hier et ceux de demain et qui peut-être auront, comme conséquence, ces mauvais payeurs, sous le prétexte que les propriétaires qui auront joui de ces faveurs font de tels bénéfices qu'il est juste de les en faire profiter aussi.

Elle pense qu'il y a urgence à favoriser la construction convenable de logements garnis et non garnis pour célibataires, parce que, jusqu'ici, ils sont restés entièrement à la merci des logeurs qui, en général, exploitent d'une façon scandaleuse l'ouvrier isolé.

Elle pense que, s'il est jugé en dernier ressort par qui de droit, qu'en effet il y a lieu de provoquer l'édification de maisons à petits loyers, ce qui donnerait du travail aux ouvriers, et de maintenir le développement qu'a pris l'industrie du bâtiment, il conviendra, pour expliquer les faveurs projetées, de prescrire la stricte observation des charges que nous allons présenter.

Votre Commission ajoute que si, comme à Londres, on désirait entrer largement dans l'excellent système des petites maisons isolées, il serait indispensable d'offrir certains avantages, dont elle n'est pas appelée à vous présenter l'énumération, si on veut arriver rapidement à un résultat sérieux par le nombre des logements.

Votre Commission est convaincue, qu'à la condition d'exécuter des travaux irréprochables, jamais capitaux n'auront couru moins de risques, et il suffit pour s'en convaincre de voir de près les comptes des propriétaires d'immeubles à petits logements.

Nous abordons maintenant la partie technique de notre mission.

Nous ne nous sommes préoccupés, dans cette deuxième étude, que de grouper, sans autre considération que celle de n'exiger que ce qui est possible, toutes les prescriptions qu'exigent l'hygiène et les règles de l'art.

En parlant hygiène de l'habitation devant vous, Messieurs, qui êtes tous, ou des administrateurs ou des ingénieurs, des architectes, des constructeurs, qui donnez vos soins et vos dévouements à l'étude des questions qui intéressent la population et son bien-être, nous n'avons pas besoin de poser des principes, vous les connaissez aussi bien que nous, et il sera, nous l'espérons, inutile de défendre les prescriptions que nous vous proposerons d'édicter. Vous en comprendrez toujours les raisons.

Vous vous rappelerez, avant de conclure, que, lorsqu'on met en parallèle la mortalité de Londres et celle de Paris, on doit ajouter que, là, il y a en moyenne huit personnes par maison

contre trente-cinq à Paris. Vous vous rappellerez aussi que les nombreuses lois anglaises édictées depuis 1841 au sujet des questions qui nous occupent n'ont pas eu de grands résultats, et que l'immense développement de constructions pour logements à bon marché en Angleterre n'est dû qu'à l'initiative privée et à la liberté des transactions.

En traçant des règles peu usuelles à Paris, pour les modes de constructions économiques, nous n'avons eu en vue que de donner la possibilité de répondre aux conditions que réclame l'hygiène et la certitude aux capitalistes ou aux sociétés qui prêteront les capitaux, comme à tous ceux qui achèteront ces immeubles petits ou grands, qu'ils font un placement certain, sur une excellente propriété, un vrai placement de père de famille.

La Commission d'examen des projets qui seront présentés, celle de surveillance des entreprises qui voudront profiter des avantages offerts, auront à remplir de sérieuses missions de conscience qui exigeront de leurs membres une sévérité et un dévouement absolus.

Les prescriptions du projet de cahier des charges que votre 1re Sous-commission soumet à vos délibérations sont les suivantes :

PROJET DE CAHIER DES CHARGES DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES MAISONS A PETITS LOYERS AUXQUELLES SERONT ATTACHÉS LES AVANTAGES OFFERTS PAR LA VILLE POUR EN FACILITER LE DÉVELOPPEMENT.

Article premier. — Les propriétaires, architectes et entrepreneurs qui voudront bénéficier des avantages ou de partie des avantages qui sont offerts par l'Administration aux constructeurs de maisons à petits loyers ou de petites maisons de famille, devront se conformer au cahier des charges et conditions dé-

taillées ci-après, indépendamment de celles en usage pour édifier de bonnes constructions, satisfaire aux règles de l'art et se conformer aux règlements de voirie.

Art. 2. — *Nature du sol.* — Le sol sur lequel seront édifiées ces constructions privilégiées devra être disposé de manière à ne recevoir aucun passage d'eaux supérieures, ni par superficie, ni par infiltration.

Le terrain ne doit pas être marécageux.

Si le terrain est fait de remblais, ces matériaux devront être de bonne nature, sans matières infectes ni putrescibles.

Il devra être, en tout cas, au-dessus des niveaux des plus grandes inondations connues.

Aucune de ces constructions privilégiées ne sera établie dans un terrain qui ne pourrait pas être relié à un égout par une pente suffisante.

Le sol du rez-de-chaussée devra être au moins à trois mètres au-dessus de la nappe souterraine.

Art. 3. — *Rez-de-chaussée.* — Tout logement à rez-de-chaussée devra être à 45 centimètres au moins (trois marches) au-dessus du sol extérieur.

Art. 4. — *Nature des matériaux et leur emploi.* — Les matériaux employés pour les fondations et le rez-de-chaussée seront durs, compacts, aussi imperméables que possible; les moellons tendres et les briques mal cuites seront interdites aussi bien en fondations qu'au rez-de-chaussée ; tous éléments hygroscopiques, tels que certaines pierres, naturelles ou factices, briques salpêtrées ou pouvant se salpêtrer par suite de la nature des argiles employées, seront absolument prohibés.

Dans les constructions des murs et cloisons, le plâtre, soit comme hourdis, soit comme crépis, ne pourra être employé dans les sous-sols et dans les rez-de-chaussée.

Sur les murs et cloisons à rez-de-chaussée, quand ils ne seront pas peints sur mortier, il pourra être appliqué sur les crépis en mortier un enduit mince de plâtre fin.

Au rez-de-chaussée et en sous-sol, il ne pourra être employé que des briques fort cuites.

L'emploi du plâtre est absolument interdit partout où il peut y avoir de l'humidité ou des vapeurs ; il ne sera pas même toléré comme scellement dans un travail quelconque de canalisation, en sous-sol ou à rez-de-chaussée.

Les matériaux perméables ou hygroscopiques, tels par exemple que certaines pierres, les briques mal cuites ou salpêtrées, les blocs de toutes dimensions, pleins ou creux, en plâtre ou en autres matières perméables ou hygroscopiques agglomérées d'une façon quelconque, ne pourront être employés à l'extérieur en aucun cas, revêtus ou non d'un enduit.

Les murs qui seront exposés à l'ouest devront être en matériaux de très bonne qualité, imperméables, hourdés avec le plus grand soin et, s'ils ont la moindre perméabilité, on devra les recouvrir d'un enduit extérieur, d'épaisseur suffisante, de mortier de chaux ou de ciment, ou encore de bardeaux en ardoise, terre cuite ou autres matières imperméables.

Art. 5. — *Épaisseur des murs.* — Les murs extérieurs d'un logement quelconque, à n'importe quel étage, ne pourront avoir moins de 40 centimètres d'épaisseur, quand ils seront en pierre, meulière ou moellons, de 23 à 25 centimètres, enduit compris, quand on les fera en briques, en béton Coignet d'irréprochable fabrication, ou en pierres moulées composées de pierrailles, de ciment de bonne qualité ou de chaux éminemment hydraulique.

Art. 6. — *Caves, rez-de-chaussée, eaux et écoulements privés, ordures.* — Les caves seront suffisamment claires et très bien aérées,

En cas de caves voûtées, le plâtre ne pourra en aucun cas entrer dans leur construction. Le remplissage des reins se fera en matériaux autres que plâtras, déchets tendres et matériaux hygroscopiques.

S'il n'y a pas de caves au-dessous de la maison et qu'il y ait des chambres à coucher au rez-de-chaussée, surélevé comme dit de 0 m. 15 c., et si le sol n'est pas remblayé, des courants d'air seront ménagés sous le plancher. Les murettes qui le supporteront ne pourront contenir ni plâtre ni plâtras; les circulations d'air répandues sous tout le plancher devront pouvoir se nettoyer et se fermer en hiver; les lambourdes ne seront pas scellées au plâtre.

Si le sol est remblayé jusqu'au niveau du rez-de-chaussée surélevé, il le sera avec des matériaux sains, non hygroscopiques, sans plâtre ni plâtras ou détritus quelconques.

Une couche de béton de 8 centimètres au moins recevra le pavement, le bitume ou le parquet posé sur asphalte ou sur lambourdes scellées à bain de bitume.

Le plâtre est prohibé dans la pose du carrelage à rez-de-chaussée. Les sols des corridors à rez-de-chaussée, des cours et des courettes, seront toujours cimentés, asphaltés ou bétonnés avec pente minimum de un centimètre par mètre, angles arrondis, et les murs de ces parties seront enduits de ciment à un mètre de hauteur.

Si dans les cours et courettes il est employé des pavés, dalles ou carreaux, ils seront posés sur forme en mortier et rejointoyés au ciment.

Partout où il y aura écoulement d'eau, la préférence sera donnée aux sols qui réduiront le plus le nombre de joints.

Tous les écoulements à ciel ouvert seront conduits dans des siphons de forme appropriée, disposés de façon à intercepter les émanations, facilement visitables et de là dans des tuyaux imperméables jusqu'à l'égout.

Aucun écoulement ne pourra traverser une construction habitée autrement qu'en tuyaux disposés en alignements droits, avec pente suffisante pour éviter les obstructions.

Aux deux extrémités et à tous les coudes se trouveront des regards à l'air libre, chaque fois que ce sera possible, pour permettre la surveillance et le nettoyage de cette canalisation, sans avoir besoin de l'ouvrier dans la partie habitée.

Tous les éviers, toutes les descentes d'eaux de service seront munis de siphons et auront un écoulement direct à l'égout par des tuyaux imperméables disposés de manière à éviter l'action de la gelée.

Chaque logement de famille, comprenant au moins deux chambres et une cuisine, aura toujours ses privés qui devront prendre jour et air à l'extérieur, par une fenêtre à vantail mobile d'au moins 20 décimètres carrés ; les cuvettes seront à effet d'eau en grès vernissé, faïence ou porcelaine ; elles seront alimentées par un petit réservoir d'au moins 15 litres placé dans le cabinet et facile à remplir avec un broc.

Les privés communs, à l'usage des locataires d'une chambre seulement. en desserviront au maximum cinq ; ils seront de disposition convenable pour être tenus forcément propres. Le sol en sera cimenté avec forte pente reliée aux murs par angles très arrondis, le tout formant cuvette qui aboutit à l'orifice ; du sol n'émergent que les deux patins pour les pieds.

Les cloisons des privés seront, ainsi que les murs, hourdés et enduits en ciment dans toute la hauteur.

Le service de l'eau de lavage y sera commodément établi.

Les cabinets privés communs seront éclairés et ventilés comme les autres ; les fenêtres ne pourront prendre jour qu'à l'extérieur et auront aussi 20 décimètres carrés d'ouverture.

Aucune fosse fixe ne sera établie dans ces maisons.

Toutes les déjections seront conduites avec les eaux dans des

tuyaux à grandes pentes hors de la propriété où et comme il sera indiqué par l'Administration suivant les localités.

En aucun cas, il ne pourra être établi de puisards ou puits perdus quelles que soient les dispositions qui pourraient être proposées.

Dans toute maison à étages, il y aura au rez-de-chaussée un cabinet à ordures, ventilé, facilement accessible, dans lequel chacun pourra jeter, à niveau ou à chaque étage, à mesure qu'ils se produisent, les débris de toutes espèces et les poussières. Toutes ces matières tombent dans une caisse qui est vidée chaque matin. Les cloisons de ce cabinet des ordures et de la gaine verticale qui y conduit du haut en bas de la maison seront hourdées et enduites en ciment.

La gaine venant des étages pourra être en grès vernissé ou en fonte émaillée d'au moins 30 centimètres de diamètre et montera jusqu'au-dessus des combles pour la ventilation : elle devra être verticale.

Elle sera nettoyée à fond tous les six mois. Des postes d'eau seront établis avec le plus grand soin au rez-de-chaussée et à chaque étage ; ils seront très accessibles. La colonne montante devra avoir une section suffisante de 0m020 au moins pour satisfaire aux abonnements particuliers. Les robinets seront toujours accessibles à tous les locataires.

Ces postes d'eau seront à robinet libre, sauf le cas où il y aura des industries ou commerces consommant de l'eau.

Des dispositions seront prises pour qu'au moins les écoulements soient à l'abri de la gelée.

Art. 7. — *Sols intérieurs.* — Les logements de famille auront les sols de cuisine enduits de ciment sur entrevous pleins ; ou ils seront en carreaux à surface lisse posés sur béton et à bain de ciment ; les angles des murs seront arrondis, les plinthes seront en ciment ou en matières imperméables y scellées.

Art. 8. — *Composition d'un logement.* — Tout logement de famille se composera de une, deux ou trois chambres avec cuisine et privés. Une chambre à coucher ne pourra pas avoir moins de 15 mètres cubes par personne. La moindre largeur d'une chambre sera de 2 m. 20 c. Elle sera munie d'une cheminée ordinaire ou d'orifices de ventilation suffisante et d'entrées d'air. Les fenêtres des chambres à coucher ne seront pas à plus de 0 m. 30 c. du plancher et du plafond et auront au moins 1 mètre de largeur.

On devra se conformer strictement aux nouveaux règlements de salubrité.

Tous les cinq ans, cours, courettes, escaliers, passages, couloirs, seront repeints ou blanchis à la chaux.

Aucune chambre à coucher ne pourra être éclairée par une fenêtre en tabatière.

Il est spécialement rappelé que jamais il ne sera toléré de chambres à coucher éclairées sur courettes, éclairées en second jour ou placées dans les locaux attenant à un terre-plein.

Il ne pourra pas être fait d'alcôves, à moins d'une ventilation spéciale.

Aucun logement ne pourra être directement sous la couverture, qu'elle soit en tuiles ou en métal, alors même qu'elle serait plafonnée. Quand il conviendra de rendre les mansardes habitables, on devra établir un premier plancher sous la couverture, voligée ou non, puis entre celui-ci et le plafond, un coussin d'air qui pourra être renouvelé facilement par des registres.

Dans tous les logements sans exception, pour éviter les condensations de vapeur contre les murs et les meubles, on ventilera, comme dit, au moyen de cheminées ordinaires ou de tuyaux d'aération, avec prise d'air d'au moins un décimètre carré de section effective.

Dans toute chambre où se fait la cuisine, il est absolument prescrit d'avoir un moyen spécial de renouvellement de l'air.

Les cuisines n'auront pas moins de 4 mètres carrés. Leur moindre largeur sera de 1 m. 50 c.; elles seront munies d'un fourneau à deux trous au moins, d'un évier correspondant à l'écoulement à l'égout et d'un garde-manger placé en dessous de la fenêtre, qui aura au minimum 1 m. 50 c. sur 0 m. 80 c. Elle aura un vasistas à bascule.

Il sera convenable d'arrondir les angles des plafonds et des murs dans toutes les pièces; les papiers des tentures s'arrêteront dans ce cas à l'arrondi.

Les entrevous seront établis de manière à présenter le moins de sonorité possible.

Les cloisons séparatrices de deux logements auront au moins 14 centimètres d'épaisseur; les portes d'entrée auront 80 centimètres, celles intérieures pourront n'avoir que 70 à 75; les antichambres, quand il y en aura, n'auront pas moins de 1 mètre de largeur, et, dans ce cas, elles donneront accès aux privés. Elles seront au moins éclairées par la porte vitrée de la cuisine.

Art. 9. — *Passages et escaliers.* — Le passage de l'allée conduisant à la loge et à l'escalier, s'il n'a pas d'autre éclairage, recevra le jour par la porte vitrée de la maison, ainsi que par une imposte, vitrée aussi, et mobile pour l'aération.

Les murs seront peints à l'huile, trois couches en ton clair; les plafonds seront à la colle sur première couche à l'huile.

L'escalier sera éclairé à chaque étage par une fenêtre d'au moins un mètre carré, ouvrante ou munie d'imposte ouvrante d'au moins 25 décimètres carrés.

Les marches ne pourront avoir moins de 1 mètre de longueur libre, 0 m. 17 c. à 0 m. 18 c. de hauteur et 0 m. 28 c. de largeur minimum de giron; en cas d'échiffre courbe, le rayon du jour ne sera pas moindre de 0 m. 25 c.

Les paliers auront au moins 1 mètre de largeur.

Les rampes seront en métal avec main-courante en bois, rigides sans ballottement,

Art. 10. — *Dispositions générales.* — Si la bonne utilisation d'un terrain et des raisons d'économie, qui seront à discuter lors de l'application du projet, conduisaient à établir des couloirs desservant plus de trois logements, ils auront au moins 1 m. 50 c. de largeur et seront éclairés et aérés directement à chaque extrémité par une fenêtre de 2 mètres de hauteur sur 1 m. 20 c. de largeur, à vantaux mobiles et vasistas de 20 décimètres carrés au minimum.

S'il s'établit dans ces maisons un commerce quelconque qui réunisse régulièrement un certain nombre de personnes, il sera établi à proximité du lieu de réunion des urinoirs dans les meilleures conditions de lavage et de ventilation.

A l'entrée de chaque maison sera placé un écriteau qui indiquera le prix, la situation, la composition et les vacances des divers logements qui s'y trouvent.

Les sous-locations sont prohibées.

Toute habitation doit être pourvue d'une cour disposée de telle façon qu'aucune fenêtre ne soit à moins de 8 mètres des constructions qui lui font face.

Les cours ne pourront jamais être couvertes.

Proposition (1) faite à la Commission des logements insalubres relativement au nombre et à la disposition des cabinets d'aisances par le Dr Henri Napias, membre de la Commission des logements insalubres.

Messieurs,

La Commission des logements insalubres de la ville de Paris a été bien souvent frappée dans ses visites de la mauvaise tenue et du nombre insuffisant des cabinets d'aisances. Ces préoccupations se retrouvent dans tous les rapports qui ont jusqu'aujourd'hui résumé les travaux de la Commission.

Mais, si on a essayé par de nombreuses prescriptions de remédier à la malpropreté et à la mauvaise disposition des privés, il ne semble pas que nos prédécesseurs aient songé à établir la relation qui pouvait exister entre le nombre des cabinets et les conditions de leur entretien.

On a successivement aboli les trous à la turque, établi des sièges en matériaux imputrescibles, exigé une fermeture hermétique et automatique, prescrit des peintures claires à base de zinc, etc. Toutes ces prescriptions sont parfaitement motivées,

---

(1) Il nous a paru intéressant de donner, à cette place, au moment de la discussion du cahier des charges de la construction par la 1re Sous-commission, le travail de M. le Dr H. Napias relatif aux cabinets d'aisances dans les logements insalubres et dans les logements à bon marché de Londres.

mais elles sont, vous le savez bien, incomplètes encore et inefficaces.

Quand il s'est agi du nombre des cabinets, la Commission a tenu compte du nombre des locataires et établi une proportion tout à fait empirique en demandant un cabinet pour vingt-cinq personnes. Une jurisprudence s'est ainsi établie qui donne maintenant à beaucoup de nos prescriptions le caractère banal et facile de la routine. Pourtant il faut nous rendre cette justice que nous avons tous lutté plus ou moins contre la force d'inertie de la jurisprudence ; déjà, lors de la discussion sur les garnis, on avait demandé qu'un cabinet fût affecté à l'usage de vingt personnes seulement, et je me souviens que cette disposition fut adoptée, malgré les observations du préfet, M. Ferdinand Duval. qui voulait qu'on revînt au chiffre non moins empirique d'un cabinet pour vingt-cinq personnes.

Lors de la discussion du rapport de M. Allard sur la salubrité des constructions, la Commission décidait (art. 29) qu' « à dé-
« défaut de cabinets particuliers dans les logements, il sera
« établi des cabinets communs, dans chaque corps de logis, à
« raison d'un au moins pour deux étages et pour 80 mètres de
« surface habitable. »

Le rapporteur et la Commission tout entière avec lui indiquaient ainsi : 1° qu'ils préféraient les cabinets d'aisances particuliers; 2° qu'ils voulaient voir les cabinets communs plus nombreux et plus à la portée des locataires.

Eh bien ! je crois, Messieurs, et j'espère que la Commission partagera ma conviction, que nous nous sommes arrêtés mal à propos dans la voie des réformes, en ce qui concerne les cabinets d'aisances dans les habitations insalubres ; j'estime qu'en prenant des résolutions nouvelles, en sortant du cercle trop étroit où la jurisprudence ne saurait nous contenir, nous pouvons rendre un nouveau et très décisif service à la salubrité des logements.

Les cabinets d'aisances dans les maisons divisées en petits

logements sont une des causes les plus fréquentes de l'insalubrité et de l'infection. En mettant les choses au mieux, en supposant qu'ils soient directement et convenablement éclairés et aérés, que le sol et le siège soient installés conformément à vos prescriptions habituelles; qu'ils soient pourvus d'un appareil soi-disant hermétique qui consente à fonctionner automatiquement en mettant, à chaque mouvement de la soupape, l'air du cabinet en communication directe avec l'air de la fosse (car ce sont là les dispositions barbares dont nous nous contentons de par notre jurisprudence), il faut considérer encore que ces cabinets peuvent être communs à vingt-cinq personnes, soit en moyenne à sept ou huit familles, et que la propreté et l'entretien sont absolument impossibles dans ce cas. Vous savez d'abord que ces cabinets n'ont pas d'eau et c'est une question dont il faudra dire un mot tout à l'heure; et puis, qui consentira à les nettoyer? Quel locataire acceptera la responsabilité de la saleté et de l'ordure? Chacun accusera son ou ses voisins, et personne ne voulant se charger de la besogne d'autrui, les cabinets resteront souillés, le deviendront chaque jour davantage et infecteront enfin toute la maison. Je n'insiste pas sur ce tableau que vous connaissez tous ici pour l'avoir mille fois observé et pour en avoir senti toute l'horreur.

En fait, vous conviendrez tous que le cabinet commun à vingt-cinq personnes est une cause à peu près inéluctable d'insalubrité et que les habitations seraient notoirement assainies par l'installation d'un cabinet particulier dans chaque logement.

C'est ce que je vous propose. Mais je vous prie, avant de juger cette proposition qui pourrait paraître à plusieurs radicale et tout à fait révolutionnaire, de vouloir bien écouter quelques explications complémentaires.

Cette mesure aurait-elle une action efficace, réelle, sur l'assainissement des habitations? Pour répondre à cette question, il suffit de constater ce qui se passe chez nous pour les appartements d'une certaine importance et qui ont tous leur cabinet

particulier, et il est bon aussi de constater ce qui se passe dans les maisons affectées à l'étranger aux petits logements.

Il y a seulement dans la ville de Londres, et sans parler des autres villes anglaises, plus de vingt-cinq compagnies qui ont construit des logements à bon marché, soit avec les fonds provenant de souscriptions charitables ou de legs philanthropiques, soit par les souscriptions purement commerciales d'entrepreneurs qui trouvent moyen de donner à bon marché des logements parfaitement salubres, en tirant 5 °/₀ de l'argent qu'ils placent ainsi. Quelque intérêt que puisse présenter l'étude de ces logements à bon marché, si nombreux en Angleterre, je ne veux pas m'y engager ici, ni fatiguer votre attention de détails étrangers au sujet particulier qui nous occupe. Je veux noter seulement un détail de ces constructions : *Chaque logement a habituellement ses cabinets d'aisances* et c'est à cela sans doute, tout autant qu'aux mœurs des habitants, qu'il faut attribuer l'extrême propreté des cabinets d'aisances dans ces habitations.

La délégation du Conseil municipal et de l'administration de la ville de Paris, dont j'avais l'honneur de faire partie, a été frappée, lors de son récent voyage à Londres, de cette propreté remarquable. Nous avons trouvé, il est vrai, dans certaines constructions ouvrières, et notamment dans les *Cutliff's buildings*, qu'on avait ménagé un cabinet seulement pour deux logements ; c'est déjà là une condition bien supérieure à celles que nous observons chez nous d'ordinaire ; mais dans beaucoup d'autres maisons analogues, et notamment dans celles de *The improved industrial dwellings Company*, qui ne logent pas moins de 16,000 personnes, il existe un cabinet d'aisances par logement. Dans les *Peabody's buildings* que la délégation a visités avec soin, il y a deux cabinets pour deux logements ; un de ces cabinets, par une conception assez singulière de morale, est uniquement attribué aux hommes et l'autre aux femmes des deux logements, mais dans la pratique chacun des deux loge-

ments a pris un cabinet, et la propreté est véritablement idéale dans tous ces cabinets d'aisances.

D'ailleurs, il y a une cause très importante de la salubrité de ces cabinets que nous ne pouvons passer sous silence, c'est la présence d'un siphon hydraulique qui empêche les gaz méphitiques de remonter par le tuyau de chute et qui assure une occlusion constante, tandis que chez nous, même en supposant que les appareils automatiques soient vraiment hermétiques, ils n'assurent l'occlusion que d'une façon très intermittente. Sans doute, pour installer partout des siphons, il faut de l'eau, il faut un robinet dans chaque cabinet d'aisances. C'est un desideratum que signalait déjà la Commission des logements insalubres de la ville de Paris dans son rapport général pour 1860-1861. Les rapporteurs, Trébuchet et Robinet, montraient que le gaspillage de l'eau sur la voie publique nuisait à la distribution de l'eau dans les maisons et ils demandaient, avec M. Mille, qu'il y eût partout, comme à Londres, comme à Glascow, etc., au moins un robinet dans chaque cuisine et un dans chaque cabinet d'aisances.

Ces quelques explications, que je ne veux pas étendre davantage, justifieront, je pense, à vos yeux, les propositions suivantes:

1° Que la Commission signale au Conseil municipal et à l'Administration la nécessité absolue, au point de vue de la salubrité des habitations, d'exiger pour les constructions nouvelles, dans tout appartement ou logement, et notamment dans les logements à bon marché dont on étudie en ce moment la création, un cabinet d'aisances particulier, muni d'eau en quantité suffisante, et d'un siphon hydraulique obturateur au-dessous de la cuvette ;

2° Que la Commission, chaque fois que la chose lui paraîtra possible dans les logements déjà existants et qu'elle sera appelée à visiter, prescrive l'installation d'un cabinet d'aisances particulier avec conduite d'eau ou réservoir et siphon obturateur ;

3° Que ces vœux de la Commission soient portés par son bureau

à MM. les membres du Conseil municipal et que leur attention soit instamment appelée sur ce point spécial de l'assainissement de Paris.

J'ai la conviction, Messieurs, que, dans la poursuite de cette importante réforme, vous trouverez un puissant appui auprès du Conseil municipal et que vous pouvez aussi être assurés d'avance du bon vouloir de l'Administration.

Paris, le 16 avril 1883.

Dr Henri Napias.

Éléments de discussion du cahier des charges à établir pour les constructeurs des logements à bon marché, présentés à la 1re Sous-commission par M. Émile Muller.

OBSERVATIONS ET ADDITIONS A DISCUTER DANS LA SÉANCE DE MARDI 17 AVRIL.

Les propriétaires, architectes ou entrepreneurs qui voudront bénéficier des avantages ou de partie des avantages qui sont offerts par l'État, le Crédit foncier et la Ville aux constructeurs de maisons à petits loyers, devront se conformer aux conditions suivantes, ainsi qu'à toutes les autres en usage pour édifier de bonnes constructions et satisfaire aux règles de l'art.

Le sol sur lequel seront édifiées ces constructions privilégiées devra être élevé au-dessus des terrains voisins, ou être au moins de niveau, de manière à ne recevoir aucun passage d'eaux supérieures, ni par superficie ni par infiltration.

Il devra être sain, être au moins à 3 mètres au-dessus de la nappe souterraine et ne doit pas avoir été marécageux. S'il est de remblais, ces matériaux devront être de bonne nature, sans matières infectes ou putrescibles. Il devra être, en tous cas, au-dessus des niveaux des plus grandes inondations connues. Aucune de ces constructions ne sera établie dans un terrain qui ne pourrait pas être relié à un égout par une pente suffisante.

Les matériaux employés pour les fondations et le rez-de-

chaussée seront durs, compacts, aussi imperméables que possible : les moellons tendres et les briques mal cuites seront interdits.

Aussi bien en fondation qu'au rez-de-chaussée, tous éléments hygroscopiques, tels que certaines pierres naturelles ou factices, briques salpêtrées ou pouvant se salpêtrer par suite de la nature des argiles employées, seront absolument prohibés.

Le plâtre, soit comme hourdis, soit comme enduit, ne pourra être employé qu'à partir de 1 mètre au-dessus du point le plus élevé qui entoure l'habitation.

Les matériaux poreux et hygroscopiques, tels que certains moellons, les briques mal cuites ou salpêtrées, les blocs pleins ou creux en plâtre ne pourront être employés à l'extérieur, en aucun cas, revêtus ou non d'un enduit.

Les murs qui seront exposés à l'ouest devront être en matériaux de très bonne qualité, imperméables, hourdés avec le plus grand soin et, s'ils ont la moindre porosité, on devra les recouvrir d'un enduit extérieur de mortier de chaux ou de ciment. Le mieux serait de les recouvrir de bardeaux en ardoise, tuiles ou autres matériaux imperméables.

Les murs extérieurs d'un logement quelconque, à n'importe quel étage, ne pourront avoir moins de 0 m. 40 c. en moellons, 0 m. 24 c. en briques ou en béton Coignet.

Aucun logement ne pourra être directement sous la couverture, qu'elle soit en tuiles, ardoises ou métal, alors même qu'elle serait plafonnée. Quand il conviendra de rendre habitables les mansardes, on devra établir un premier plancher sous la couverture voligée ou non, puis, entre celui-ci et le plafond, un coussin d'air qui devra pouvoir être renouvelé facilement par la simple manœuvre de registres.

Dans tout logement, sans exception, pour éviter les condensations qui fréquemment en hiver coulent le long des murs et même sur les meubles, on prendra les dispositions nécessaires de

ventilation au moyen de cheminées ordinaires ou de tuyaux spéciaux d'aération et prises d'air. Ces condensations proviennent, ou de l'encombrement, ou, le plus souvent, de la cuisine qui est faite sur un fourneau sans hotte. Dans toute chambre où se fait la cuisine, il est absolument prescrit d'avoir un moyen spécial de ventilation et d'entrée d'air.

Tout logement à rez-de-chaussée devra être à 0 m. 35 c. au moins du sol extérieur.

Les caves seront suffisamment claires et très bien aérées. S'il n'y a pas de caves au-dessous de l'habitation, des courants d'air devront être ménagés sous le plancher ; s'il est sur solives ou lambourdes, planchéié, parqueté ou carrelé, ces circulations d'air devront pouvoir se fermer en hiver. Si le sol est remblayé, il le sera avec des matériaux sains, non hygroscopiques, sans plâtre ni platras ou détritus quelconques. Une couche de béton de 0 m. 08 c. au moins recevra le pavement, le bitume ou le parquet sur asphalte. Le plâtre est absolument prohibé dans la pose du carrelage à rez-de-chaussée. Les sols des corridors à rez-de-chaussée, des cours et des courettes seront toujours cimentés, asphaltés ou bétonnés avec pente minima de 0 m. 01 c. par mètre, angles arrondis, et les murs de ces parties seront enduits de ciment à un mètre de hauteur. S'il est employé des pavés, dalles ou carreaux, ils seront posés sur forme en mortier et rejointoyés au ciment.

Partout où il y a écoulement d'eau, la préférence sera donnée aux sols qui permettront la rareté des joints.

Tous les écoulements à ciel ouvert seront conduits dans des siphons facilement visitables et, de là, dans des tuyaux imperméables, jusqu'à l'égout.

Aucun écoulement ne pourra traverser une construction habitée autrement qu'en tuyaux avec pente suffisante pour éviter les obstructions. Aux deux extrémités, s'il est nécessaire, se trouveront, à l'air libre, des puits étanches de 1 m. 20 c. plus profonds que les tuyaux, qui permettront le nettoyage de cette

canalisation, sans avoir jamais besoin de l'ouvrir dans la partie habitée. Des regards permettront de surveiller ces écoulements.

L'emploi du plâtre est absolument interdit partout où il peut y avoir de l'humidité ou des vapeurs ; il ne sera pas même toléré comme scellement dans un travail quelconque de canalisation en sous-sol ou à rez-de-chaussée.

Tous les éviers, toutes les descentes d'eaux de service seront munis de siphons et auront un écoulement direct à l'égout par des tuyaux imperméables disposés de manière à éviter l'action de la gelée.

Les cabinets seront établis avec des soins tout particuliers.

Chaque logement de famille, comprenant au moins deux chambres et une cuisine, aura toujours ses privés qui devront prendre jour et air à l'extérieur par une fenêtre de dimension convenable, de 10 décimètres carrés au minimum. Les cuvettes seront à effet d'eau venant d'un petit réservoir placé dans le cabinet. Les privés communs seront sans siège, *de dimensions et formes nécessaires* pour être tenus forcément propres. Le sol sera cimenté en forte pente, relié par angles très arrondis aux murs, le tout formant cuvette aboutissant à l'orifice. L'enduit de ciment aussi montera à 2 mètres de hauteur ; le plâtre n'entrera en rien, jusqu'à cette hauteur, dans la construction et hourdis des murs ou cloisons de ces cabinets communs. Le service de l'eau de lavage y sera commodément établi. Ils seront bien éclairés et bien ventilés, les fenêtres ne pourront prendre jour qu'à l'extérieur.

Aucune fosse d'aisances ne sera établie dans ces maisons. Toutes les matières seront conduites avec les eaux, dans des tuyaux à grande pente, hors de la propriété, *où et comme il sera indiqué par l'Administraton*, suivant les localités.

Dans toute maison à étages, il y aura à rez-de-chaussée un cabinet à ordures, ventilé, facilement accessible à tous les locataires, dans lequel chacun pourra jeter, à mesure qu'ils se produiront, les débris de toutes espèces et les poussières.

Toutes ces matières tomberont dans uneou plusieurs caisses qui seront enlevées chaque matin. Les cloisons de ce cabinet des ordures et de la gaine verticale qui y conduit du haut en bas de la maison seront hourdées et enduites en ciment.

Des plombs et postes d'eau seront établis à chaque étage, avec le plus grand soin, de manière à rendre ce service très facile.

Des dispositions seront prises pour qu'au moins les écoulements soient à l'abri de la gelée.

Les logements de famille auront de préférence les sols de cuisines enduits de ciment sur entrevous pleins, avec angles de murs arrondis, plinthes de ciment ou de matières imperméables y scellées. Les joints de carrelage, le descellement constant des carreaux, rendent plus souvent ces cuisines infectes, surtout par le fait de l'impossibilité de les tenir propres après quelques mois d'usage et d'empêcher le lavage journalier du linge et ses conséquences.

En aucun cas, il ne pourra être établi de puisards ou puits perdus, quelles que soient les dispositions qui pourraient être proposées.

Il ne sera jamais toléré de chambres à coucher dans le sous-sol ou dans les locaux attenant à un terre-plein.

Tout logement de famille se composera d'une, de deux ou trois chambres, avec cuisine et privés. Une chambre à coucher ne pourra pas avoir moins de 25 mètres cubes, et après ce minimum 14 mètres cubes par lit. La moindre largeur sera de 2 m. 50 c. Elle sera munie d'une cheminée ordinaire ou d'un orifice de ventilation suffisant. Les fenêtres des chambres à coucher auront au moins 1 m. 60 c. de hauteur sur un mètre de largeur et descendront à 0 m. 30 c. du sol. Elles ne pourront pas prendre jour sur des courettes. On devra se conformer en tous points au nouveau règlement de salubrité.

Aucune chambre à coucher ne pourra être éclairée par une fenêtre en tabatière,

Les fenêtres des combles auront au moins 0 m. 80 c. × 1 m. 20 c. Les angles des plafonds et des murs seront arrondis et les papiers s'arrêteront au-dessous de l'arrondi.

Les planchers seront en fer et des résistances d'usage dans la bonne construction. Les entrevous devront être établis de manière à présenter la moindre sonorité.

Les cloisons séparatives de deux logements auront au moins 0 m. 14 c. d'épaisseur.

Les charpentes, couvertures et menuiserie seront établies conformément aux usages et aux règles de l'art.

La serrurerie, contrairement à ce qui se fait dans les constructions de cette nature, sera de choix, aussi simple que possible, mais d'irréprochables qualité et exécution.

Les constructions mixtes, dont les étages supérieurs seront seuls soumis aux conditions qui font l'objet de la présente, auront naturellement un concierge.

Les constructions qui seront entièrement disposées en nombreux logements à bon marché devront aussi avoir un concierge dont la mission sera bien déterminée quant aux questions d'hygiène.

1re Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 17 avril 1883.

La séance est ouverte à quatre heures quinze minutes sous la présidence de M. THULIÉ.

Présents : MM. Muller, du Mesnil, Leroux, Bouvard, membres de la Commission, et Léon Michaux, secrétaire-adjoint.

Absents : MM. Quentin, Amouroux, Dreyfus.

M. Trélat assiste à la séance avec voix consultative.

Le procès-verbal de la séance du 10 avril, lu par le secrétaire-adjoint, est adopté sans observation.

M. DU MESNIL informe la Sous-commission qu'il a examiné la proposition de M. Vannet relative à l'orientation des villes et aux moyens d'y suppléer pour l'hygiène.

Il conclut au rejet de cette proposition, qui ne présente aucun caractère pratique.

La Sous-commission, adoptant les conclusions de M. du Mesnil, rejette la proposition de M. Vannet.

Elle aborde ensuite la discussion du projet de cahier des charges rédigé par M. Muller.

M. Bouvard propose de compléter le sens de la première phrase du paragraphe premier et d'y ajouter ces mots : « indépendamment de celles en usage ».

Cette proposition est approuvée.

§ 2. — M. du Mesnil se demande s'il ne serait pas nécessaire de prévoir le cas où une maison serait édifiée sur un terrain de remblais et de prescrire alors d'en descendre les fondations jusqu'au bon sol. Cette prescription aurait pour effet de prévenir les dangers résultant pour les constructions des dislocations qui se produisent dans ces terrains.

M. Muller fait remarquer que ce cas a été prévu par le législateur, qui rend alors le constructeur responsable.

M. Bouvard trouve que la rédaction de ce paragraphe peut dans certains cas en rendre l'application difficile, et il demande à le modifier ainsi : « le sol sur lequel seront édifiées ces constructions priviégiées devra être disposé de manière à ne recevoir aucun passage d'eaux supérieures ni par superficie ni par infiltration ».

M. du Mesnil a constaté que la principale des causes d'infection des logements provient de ce qu'ils reçoivent des eaux d'en haut, aussi insiste-t-il sur l'importance de cette prescription.

La modification proposée par M. Bouvard est approuvée.

En ce qui concerne le § 3, M. Bouvard objecte qu'en exigeant un rez-de-chaussée établi à 3 mètres au-dessus de la nappe souterraine, on prive de constructions ouvrières plusieurs quartiers de Paris dont le niveau se trouve au-dessous de cette cote.

M. Muller répond qu'en abaissant ce chiffre, on s'expose à avoir des caves toujours inondées ; que d'ailleurs il n'avait eu,

en rédigeant son projet, d'autre préoccupation que celle de prévenir les causes d'insalubrité et qu'il avait pensé pour cela pouvoir formuler tous les desiderata de nature à atteindre ce résultat, quitte à transiger plus tard lorsque viendrait la discussion du projet de cahier des charges devant la Commission générale.

M. Trélat comprendrait l'objection présentée par M. Bouvard si l'on se trouvait en présence d'un abus, mais tel n'est point l'hypothèse ; on veut créer des logements, il faut que ces logements soient installés dans les meilleures conditions possibles.

M. Bouvard dit qu'en multipliant les prescriptions on diminue les chances d'avoir des logements à bon marché et qu'on s'écarte ainsi du but à poursuivre.

M. Muller est d'avis qu'il faut avant tout des logements sains.

M. du Mesnil partage cet avis. La Sous-commission a pour mission de déterminer les conditions d'hygiène à imposer, elle doit s'acquitter de sa mission. Au reste, M. du Mesnil pense qu'avec les avantages offerts par la Ville on peut arriver à construire dans d'excellentes conditions hygiéniques des logements d'un loyer accessible aux bourses les plus modestes. Il fait d'ailleurs remarquer que la nappe d'eau a une importance considérable en matière d'hygiène. Il a été, en effet, constaté que la mortalité variait avec les mouvements de cette nappe.

M. le Président consulte la Sous-commission sur la question de savoir si l'on devra maintenir le chiffre de M. Muller.

M. Bouvard propose d'abaisser ce chiffre autant que possible.

M. Muller demande à modifier ainsi qu'il suit le § 3 : «Le terrain ne devra pas avoir été marécageux et le sol du rez-de-

chaussée devra être au moins à trois mètres au-dessus de la nappe d'eau souterraine. Si le terrain est fait de remblais..., etc. »

Cette rédaction, mise aux voix, est adoptée.

M. BOUVARD voudrait que le cahier des charges ne contînt pas de conditions de nature à entraver la construction ; or, la fin du § 3 porte qu'aucune construction ne sera établie dans un terrain qui ne pourrait pas être relié à un égout par une pente suffisante, et il faut noter que les quartiers habités par la population ouvrière sont précisément ceux où les égouts n'existent pas encore. Tel est le quartier de La Villette. Faut-il pour cette raison priver cette partie de Paris d'habitations contenant des logements à bon marché ?

Selon MM. MULLER et TRÉLAT, on ne devrait pas élever de maisons là où il est impossible de conduire au dehors les déjections en provenant, ou alors il faudrait construire des égouts en même temps que des maisons.

Cette question, rappelle M. DU MESNIL, a été soulevée lors de la première réunion de la Commission générale, et M. Watel a répondu que sous peu les quartiers excentriques, le XIII[e] arrondissement entre autres, seraient dotés d'une canalisation.

M. LE PRÉSIDENT met aux voix le § 3 tel qu'il a été modifié sur la proposition de M. Muller.

Le § 3 est adopté avec les modifications proposées.

Les §§ 4 et 5 sont approuvés sans observation.

§ 6. — M. BOUVARD admet bien qu'il faille proscrire l'emploi du plâtre comme enduit, mais il se demande par quelle autre manière il sera remplacé.

MM. MULLER et TRÉLAT répondent qu'on emploiera le mortier,

comme on le fait en province et dans certains pays étrangers, où il est utilisé avec succès.

M. BOUVARD propose alors d'interdire l'emploi du plâtre dans la construction du rez-de-chaussée tout entier.

Conformément à cette proposition, on arrête ainsi qu'il suit la rédaction du § 6 : « Dans la construction des murs, le plâtre, soit comme hourdis, soit comme enduit, ne pourra être employé au rez-de-chaussée. »

§ 7. — M. TRÉLAT établit une distinction entre les matériaux poreux et les matériaux hygroscopiques. La porosité ne doit pas être, selon lui, une cause de déchéance, car il est certains matériaux poreux qui sont d'un usage excellent.

Il demande donc le remplacement du mot « poreux » par celui de « perméable » qui convient le mieux dans l'espèce.

Cette substitution est admise.

Comme conséquence, le mot « porosité » qui se trouve dans le § 8 est remplacé par celui de « perméabilité. »

Sauf ce changement, le § 8 est maintenu dans son ensemble.

§ 9. — L'épaisseur des murs extérieurs est portée de 0 m. 40 c. à 0 m. 50 c. en moellons et de 0 m. 24 c. à 0 m. 25 c. en briques.

M. MULLER a été à même, depuis qu'il a rédigé le projet en discussion, de vérifier les services que pourraient rendre, pour la construction de ces murs, les pierres moulées de pierrailles et ciment ou en béton aggloméré à base de ciment de bonne qualité ou chaux éminement hydraulique ; aussi propose-t-il d'en autoriser l'emploi.

Cette proposition est adoptée.

Le § 10 est approuvé sans discussion.

§ 11. — M. du Mesnil croit que pour venir en aide à la pratique, il serait prudent de fixer la dimension des tuyaux d'aération.

M. Trélat estime qu'il suffira de fixer cette dimension à 0 m. 15 c. de côté.

M. Bouvard propose de la porter à 0 m. 20 c.

M. Muller trouve ces chiffres exagérés. Il est difficile de prescrire exactement les dimensions qu'il conviendrait de donner à ces tuyaux eu égard aux dimensions variables des chambres et à leur situation, mais il pense que le but sera suffisamment atteint en leur assignant un minimum de un décimètre de section effective.

Pour éviter les condensations de vapeur, M. Leroux désirerait qu'on exigeât, dans les logements à bon marché, comme dans les loges de concierge, une installation spéciale pour la cuisine.

M. Muller a fait cette installation dans ses maisons, mais les locataires, trouvant que leurs chambres n'étaient pas assez chauffées, achetaient bientôt des poêles sur lesquels ils faisaient leur cuisine ; il a donc dû renoncer à son installation et pratiquer des prises d'air en haut et en bas.

§ 12. — M. Bouvard propose, et la Sous-commission accepte, de porter de 0 m. 35 c. à 0 m. 45 c. la hauteur à laquelle on devra établir les rez-de-chaussée affectés à des logements au-dessus du sol extérieur ; cette hauteur correspond à celle de trois marches.

§ 13. — Sur la demande de M. Leroux, on admet pour le

sol des rez-de-chaussée le parquet sur lambourdes scellées à base de bitume.

La fin de ce paragraphe est, sur la proposition de M. DU MESNIL, et pour plus de clarté, modifiée ainsi qu'il suit : « Si dans les cours et courettes il est employé..... ».

§ 14. — M. TRÉLAT demande à introduire une légère modification dans la rédaction de ce paragraphe, qui est arrêté de la manière suivante : « Partout où il y a écoulement d'eau, la préférence sera donnée aux sols qui réduiront le plus le nombre des joints ».

§ 15. — M. DU MESNIL avait déjà émis l'avis que l'on n'autarisât pas les écoulements à ciel ouvert. Selon lui, les eaux devraient être recueillies dès la descente afin d'éviter qu'elles ne se répandissent en nappe et devinssent par cela même une cause d'infection.

M. MULLER fait observer que le paragraphe suivant donne satisfaction au désir exprimé par M. du Mesnil.

§ 16. — Pour rendre les obstructions aussi rares que possible et éviter les inconvénients qui en résultent, M. TRÉLAT demande que les tuyaux servant à l'écoulement des eaux soient toujours disposés par lignes droites. Cette disposition permettra à l'eau de sortir promptement des tuyaux et facilitera par conséquent le rejet des ordures au dehors. C'est le système adopté par les Anglais, qui ont en outre la précaution d'établir des regards en communication avec l'air chaque fois que la conduite change de direction. Ces regards présentent ce double avantage de permettre de découvrir le point de la canalisation où les obstructions se produisent et de livrer un passage aux mauvaises odeurs qui sont la conséquence de ces obstructions.

Conformément à la proposition de M. Trélat, le paragraphe 16

est ainsi rédigé : « Aucun écoulement ne pourra traverser une construction habitée autrement qu'en tuyaux disposés en alignements droits, avec une pente d'au moins 1 centimètre par mètre pour éviter les obstructions. Aux deux extrémités et à tous les angles se trouveront, à l'air libre, des regards étanches; les puisards des deux extrémités présenteront une profondeur de 1 m. 20 c. de plus que les tuyaux, qui permettront la surveillance et le nettoyage de cette canalisation, sans avoir jamais besoin de l'ouvrir dans la partie habitée ».

Les paragraphes 17, 18 et 19 sont adoptés sans modification.

§ 20. — La dimension des fenêtres éclairant les privés est, sur la demande de M. Leroux, portée de 10 à 20 décimètres carrés.

M. Leroux fait en outre observer que des privés sans siège seront très incommodes pour les vieillards ou les personnes impotentes; il voudrait qu'ils fussent tous munis d'un siège ordinaire.

M. du Mesnil ne nie pas l'inconvénient signalé par M. Leroux; cependant, en présence de la difficulté qu'il y aura à maintenir des privés communs toujours propres, il préfère le système indiqué comme pratique par M. Muller. Dans ce cas, en effet, un seau d'eau suffira pour nettoyer les cabinets.

M. du Mesnil pose la question de savoir s'il ne serait pas utile, dans l'intérêt de l'hygiène, de limiter le nombre des privés communs. Dans beaucoup de maisons habitées par les ouvriers, les cabinets se trouvent à mi-étage et, par suite d'un défaut de soin, le liquide en provenant s'écoule jusque dans les escaliers où il séjourne et empoisonne bientôt tout l'immeuble. Il y aurait peut-être, selon M. du Mesnil, un moyen d'apporter un remède à un pareil état de choses, ce serait de prescrire l'installation des privés au rez-de-chaussée et au 5e étage.

Plusieurs membres objectent que cette installation présen-

terait de grands inconvénients pour les locataires des étages intermédiaires et surtout pour ceux qui seraient infirmes ou malades.

Toutefois, la Sous-commission estime qu'il y a lieu de réduire autant que possible le nombre des privés communs ; elle décide, en conséquence, qu'un cabinet desservira cinq chambres au maximum, se bornant d'autre part à exiger qu'il soit disposé de telle sorte qu'on puisse le tenir forcément propre.

§ 21. — Afin de préciser le sens de la première phrase de ce paragraphe, M. Bouvard propose de substituer le mot « fixe » à celui de « aisances ».

Cette substitution est admise.

M. Bouvard fait en outre observer qu'on ne peut prescrire de porter les matières hors de la propriété, puisque l'Administration ne s'est pas encore prononcée sur le système qui consiste à jeter le tout à l'égout.

Dans le but de compléter les mesures édictées par le paragraphe 21, M. Trélat dépose un amendement ainsi conçu :

« Entre les fermetures hydrauliques des appareils de la maison et le siphon de l'arrivée à l'égout, la conduite sera interrompue par une communication avec l'atmosphère. »

M. Bouvard critique l'établissement de tuyaux d'évent qui, selon lui, ne serviront qu'à faciliter le passage des mauvaises odeurs.

L'amendement proposé par M. Trélat est rejeté.

Le § 22 est adopté dans son entier.

§ 23. — M. Bouvard croit que les gaines conduisant au

cabinet affecté au dépôt des débris de toutes espèces ne rempliront pas le but qu'on se propose, car il est à craindre que les locataires ne prennent pas toutes les précautions désirables et ne répandent à côté une partie de leurs ordures.

De plus, ces gaines, en raison même de la nature du service qu'elles sont appelées à rendre, seront d'un entretien très difficile.

M. du Mesnil réplique que ces gaines sont en usage à Lille, où il a pu constater par lui-même qu'après 15 ans de service elles étaient en parfait état.

M. Muller rappelle qu'à Londres le service rendu par ces gaines est reconnu et que, dans une de ses maisons d'ouvriers, la gaine en fonte est appréciée de tous les habitants.

M. Leroux soulève la question de savoir où l'on jettera les ordures dans les maisons qui ne possèdent pas de cour.

M. Bouvard n'admet pas cette hypothèse, car les cours, dans ces maisons à nombreux étages, sont nécessaires à établir la ventilation.

Après une courte discussion, la Sous-commission maintient l'emploi des gaines, dont l'utilité lui parait évidente ; elle décide, sur la proposition de M. Muller, qu'elles pourront être en grès vernissé ou en fonte émaillée et décide qu'elles auront au moins 0 m. 30 c. de diamètre et monteront jusqu'au-dessus des combles pour la ventilation.

§ 24. — M. du Mesnil réclame la suppression des plombs.

Cette suppression est prononcée.

§ 25. — Ce paragraphe est adopté sans observation.

§ 26. — M. Leroux demande, et la Sous-commission décide, que les sols de cuisine pourront être également en carreaux à surface lisse sur béton passé à bain de ciment.

La rédaction des §§ 27 et 28 est maintenue.

§ 29. — M. Leroux propose de fixer à 3 mètres la moindre largeur des chambres à coucher et à 15 mètres leur superficie.

M. Bouvard combat cette proposition. En réduisant à 2 m. 50 c. la largeur et à 12 mètres la superficie, on pourrait arriver à établir sur la même surface trois chambres au lieu de deux et cette disposition serait de beaucoup préférable, puisqu'elle offrirait aux locataires une pièce dans laquelle ils se tiendraient ordinairement et deux autres dans lesquelles ils installeraient leur lits.

M. du Mesnil veut surtout éviter les encombrements superficiels; aussi pense-t-il qu'il serait désirable que la hauteur des pièces fût de 2 m. 80 c.

M. Bouvard fait remarquer qu'il est impossible de donner satisfaction au désir exprimé par M. du Mesnil, car les règlements n'exigent qu'un minimum de 2 m. 60 c. et les constructeurs, toujours préoccupés de gagner un étage, ne se résoudront jamais à dépasser le minimum réglementaire.

M. du Mesnil estime alors qu'on doit fixer au moins à 14 mètres la superficie des chambres d'ouvriers, où l'air est souvent vicié par les mauvaises odeurs qui se dégagent des vêtements de travail.

La Sous-commission est d'avis que, sans tenir compte de la superficie, il y a lieu de fixer, pour chaque pièce, un minimum de 25 m. 30 c., et après ce minimum 15 m. 30 c. par lit.

Le § 29 indique à quelle distance au-dessus du sol les fenêtres doivent descendre; M. Leroux préférerait qu'il indiquât plutôt à quelle distance du plafond elles devront arriver. Il est, en effet, nécessaire, pour le renouvellement de l'air, que les fenêtres s'ouvrent le plus près possible du plafond, il aimerait donc mieux qu'elles fussent élevées d'un mètre au-dessus du plancher et ne s'ouvrissent pas à plus de 0 m. 30 c. au-dessous du plafond.

M. du Mesnil rappelle que certains gaz, comme l'acide carbonique, étant plus lourds que l'air, tendent à occuper les parties inférieures des chambres, et, comme plus les fenêtres s'élèvent au-dessus du plancher, moins l'air se renouvelle facilement, ils deviennent une cause de méphitisme. Les enfants qui, d'ordinaire, se roulent à terre, seront alors exposés à un danger constant.

Il déclare donc qu'il est de toute nécessité que les fenêtres descendent aussi bas que possible.

M. Leroux pense que la ventilation est suffisamment établie par les portes et les cheminées.

M. du Mesnil maintient sa déclaration et il la maintient d'autant plus que dans les habitations ouvrières les cages d'escalier contiennent généralement peu d'air.

C'est aussi l'opinion de MM. Bouvard et Muller, qui proposent d'exiger que les fenêtres des chambres à coucher ne s'ouvrent pas à plus de 0 m. 30 c. du plancher et du plafond.

Cette proposition, mise aux voix, est acceptée.

L'ensemble du § 30 est approuvé.

§ 31. — La première phrase de ce paragraphe, modifiant les prescriptions du § 29, est supprimée.

§ 32. — M. Bouvard estime qu'on peut exécuter de bons planchers en bois, aussi ne croit-il pas qu'il y ait réellement intérêt à exiger qu'ils soient en fer.

M. Muller répond qu'en rédigeant ce paragraphe il avait eu surtout pour but de fournir le moins d'éléments possible à l'incendie.

Néanmoins la première partie du paragraphe est supprimée.

M. Bouvard demande comment devront être établis les entrevous pour présenter la moindre sonorité.

M. Muller n'a pas été à même de se faire une opinion sur la question de sonorité des entrevous pleins ou creux. Les architectes ne sont pas d'accord sur ce point, et il constate qu'il y a là une question très intéressante qu'il importerait de pouvoir résoudre; aussi M. Muller désirerait-il que l'Administration fît des expériences à ce sujet, ce qui est possible aujourd'hui. grâce aux appareils téléphoniques.

Il en résultera certainement des conclusions très intéressantes pour le choix des matériaux ou leur disposition dans les cloisons de séparation.

La Sous-commission, conformément à ce désir, émet donc le vœu que MM. Alphand, Trélat, Muller et Bouvard entreprennent les expériences dont il s'agit.

Le § 33 est adopté sans discussion.

Le § 34 est supprimé comme inutile.

Les §§ 35 et 36 sont maintenus dans leur ensemble.

La rédaction du § 37 est également adoptée avec une légère

modification qui porte sur les quatre derniers mots, auxquels sont substitués les suivants : « particulièrement en ce qui concerne les soins de propreté ».

La Sous-commission, désirant établir sans retard le cahier des charges dont l'élaboration lui a été confiée, décide qu'elle se réunira samedi prochain, 21 avril, à deux heures.

La séance est levée à six heures quarante minutes.

1re Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 21 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures quarante minutes sous la présidence de M. DU MESNIL.

Présents : MM. Couche, Leroux, Bouvard, membres de la Sous-commission et Léon Michaux, secrétaire-adjoint.

Excusé : M. Muller.

Absents : MM. Thulié, Quentin. Amouroux et Dreyfus.

M. Fabien, membre de la 2e Sous-commission, assiste à la séance avec voix consultative.

Le procès-verbal de la dernière réunion est adopté sous la réserve de quelques modifications de détail, qui y sont immédiatement introduites.

M. LEROUX communique un projet, ci-annexé, des prescriptions qu'il propose d'insérer dans le cahier des charges.

Ce projet fait l'objet d'une discussion immédiate.

La Sous-commission ayant admis en principe à bénéficier des avantages que l'État et la Ville sont disposés à accorder, aussi

bien les maisons isolées que les habitations mixtes, supprime la première phrase de ce projet qui semble viser uniquement les dernières de ces constructions.

Passage. — Sur une annotation marginale de M. Muller, il est bien entendu que l'allée conduisant à la loge de la concierge et à l'escalier ne sera éclairée par la porte donnant accès à la maison qu'à défaut de tout autre mode d'éclairage.

M. Muller aurait voulu qu'on ne prescrivît pas le ton à donner à la couleur destinée à revêtir les murs.

M. du Mesnil estime au contraire que cette prescription a son importance, car selon lui on sera d'autant plus tenu à veiller à la propreté des murs que la poussière et la saleté y paraitront davantage.

La Sous-commission est, en conséquence, d'avis de maintenir cette prescription.

Escalier. — M. Muller pense qu'il serait bon de fixer les dimensions minima des fenêtres et impostes servant à l'éclairage et à l'aérage.

La Sous-commission adopte les chiffres proposés par M. Muller et décide que les fenêtres auront au moins 3 mètres carrés et les impostes 25 décimètres carrés.

M. Bouvard fait observer que la largeur du jour d'escalier ne doit être de 0 m. 50 c. que lorsque les marches sont balancées. Il est en conséquence convenu, conformément à la rédaction formulée par M. Couche, que, dans le cas où le limon d'échiffre présenterait des courbes, le rayon n'en serait pas inférieur à 0 m. 25 c.

M. Muller trouve exagéré le minimum de 1 m. 50 c. fixé pour la largeur du palier, aussi propose-t-il de le ramener à 1 m. 25 c.

Il est admis, sur la demande de M. Bouvard, que cette largeur devra être au moins égale à celle des marches.

Antichambre. — M. Fabien se demande s'il est juste d'assujettir un architecte à diviser les pièces d'un logement suivant un plan déterminé d'avance ; il croit qu'il serait préférable de lui laisser à cet égard une plus grande latitude.

C'est aussi l'avis de M. du Mesnil. Il admet parfaitement qu'on demande aux constructeurs de placer les cabinets de telle sorte qu'on y accède directement de l'antichambre, parce qu'il y a là une question d'hygiène ; il existe, en effet, beaucoup de logements dans lesquels les privés communiquent avec les chambres, et c'est un danger. Mais il ne comprend plus qu'on les oblige à ouvrir la cuisine et la chambre à coucher sur l'antichambre. Il y voit d'autant moins de nécessité que cette disposition empêchera les locataires d'utiliser, comme ils le font souvent, la chaleur de la cuisine pour chauffer leur chambre à coucher.

M. Bouvard partage l'opinion de MM. Fabien et du Mesnil. Il préfère ne pas imposer de plan au constructeur et lui laisser le soin de distribuer les pièces d'un logement comme bon lui semblera, sauf en ce qui concerne les cabinets d'aisances. Il propose donc de modifier de la manière suivante la rédaction primitive : « L'antichambre n'aura pas moins de 1 mètre dans sa plus petite dimension et devra donner accès aux cabinets d'aisances. »

Cette modification est approuvée.

Cuisine. — Il est admis qu'elle pourra être éclairée sur courette et, pour la raison présentée pas M. du Mesnil, pourra communiquer avec la chambre à coucher.

Il est convenu, en outre, sur l'observation de M. Muller, qu'au lieu de limiter les matériaux à employer pour le revêtement du sol, les architectes seront autorisés à faire usage de tous autres matériaux pourvu qu'ils soient imperméables.

Pièce commune. — Les chambres d'un même logement devant être installées dans les mêmes conditions, le paragraphe relatif à la pièce commune est supprimé comme faisant double emploi avec le suivant.

Chambre. — M. du Mesnil demande qu'on proscrive absolument l'alcôve qui, selon lui, présente de graves inconvénients au point de vue de l'hygiène et n'est rien autre chose qu'un grenier à miasmes.

M. Bouvard ne pense pas qu'il soit utile de donner au plafond une couche préalable à l'huile.

Il est, en conséquence, décidé que les plafonds recevront seulement une peinture à la colle.

M. Bouvard n'est pas d'avis non plus qu'il faille interdire l'usage du sapin pour l'exécution des parquets. Outre l'économie notable qu'il constitue sur le chêne, le sapin est d'un usage excellent quand on a la précaution de lui donner une couche à l'huile bouillante.

La Sous-commission admet l'emploi du sapin pour parquets.

En ce qui concerne le cabinet de débarras, il est supprimé comme superflu.

M. Bouvard demande également la suppression du dernier paragraphe, qui devient inutile par suite du soin pris par la Sous-commission de fixer les dimensions minima de chaque pièce.

Cette suppression est admise.

M. Bouvard rappelle qu'il a été décidé, lors de la dernière réunion, qu'on exigerait à la porte des maisons contenant des

logements à bon marché un écriteau indiquant le nombre des pièces à louer et le prix des loyers.

Ces indications sont pour lui d'une nécessité incontestable, car elles auront ce double avantage : de permettre à l'ouvrier de juger de suite s'il pourra ou non louer les logements vacants et d'empêcher le concierge ou le propriétaire de fixer, suivant le locataire qui se présentera, un prix supérieur à celui moyennant lequel ces logements sont ordinairement loués.

M. du Mesnil voudrait aussi que, dans le but d'éviter les encombrements, on introduisît dans le cahier des charges une clause interdisant aux locataires de sous-louer et de recevoir à demeure des personnes étrangères à leur famille.

L'écriteau qui lui-même pourrait être reproduit à chaque étage mentionnerait le texte de cette clause.

Il serait bon, ajoute M. du Mesnil, toujours dans l'intérêt de l'hygiène, qu'on défendît de couvrir les cours.

M. Bouvard se demande si l'on ne pourrait pas dispenser les constructeurs de la jambe-étrière en pierre de taille, qu'il considère comme inutile et onéreuse.

M. Fabien objecte qu'il y a là une obligation légale, et il n'appartient pas à la Sous-commission de changer la législation.

M. Couche réplique que cette obligation n'est inscrite dans aucune loi et ne résulte que d'un règlement de voirie spécial à Paris, que cette obligation n'est, en un mot, qu'une simple coutume locale. Or, l'autorité qui a édicté un règlement a le pouvoir de le modifier. L'Administration municipale peut donc donner satisfaction au *desideratum* exprimé par la Sous-commission.

L'ordre du jour appelle la discussion sur la note présentée par

M. du Mesnil relativement aux conditions à remplir, au point de vue de l'hygiène, dans les maisons à bon marché.

Les sept premiers paragraphes sont approuvés sans observation. En ce qui concerne le dernier de ces paragraphes, M. Bouvard demande qu'il soit bien établi que la Sous-commission ne proscrit pas le pavage pour les cours et courettes.

§ 8. — M. Bouvard rappelle la discussion soulevée, à la dernière séance, au sujet de l'installation d'urinoirs à effet d'eau dans les cours. Pour éviter la dépense d'eau il voudrait, qu'au lieu de poser en principe que toutes ces cours devront être pourvues d'urinoirs, on laissât à cet égard toute liberté aux intéressés et que, se bornant seulement à prévoir le cas où cette installation serait nécessaire, on prescrivit alors les conditions dans lesquelles ils devrait y être procédé.

M. du Mesnil objecte qu'il est inutile de prévenir la négligence ou l'incurie des marchands de vins, qui se soucieront fort peu d'établir des urinoirs, et qu'il y a lieu de prendre les précautions nécessaires pour parer aux inconvénients qui résulteraient de leur absence.

Pour donner satisfaction à M. Bouvard, sans trop compromettre la salubrité, il consent à restreindre la prescription édictée par ce paragraphe et à le modifier ainsi : « Lorsque les rez-de-chaussée seront loués à des commerçants en détail recevant un public nombreux, tels que les marchands de vins, les restaurateurs, ou à des fabricants ayant un personnel plus ou moins considérable, on devra exiger dans ces cours, outre les cabinets d'aisances, l'installation d'un urinoir à effet d'eau. »

M. Couche rappelle que parmi les dégrèvements proposés se trouve la fourniture gratuite de l'eau par la Ville. Or, dans ces conditions, il craint une trop forte consommation de la part des locataires.

M. du Mesnil pensait que l'on avait fixé la quantité d'eau dont ils pourraient disposer chaque jour.

La Sous-commission, laissant à la Commission générale le soin de restreindre celles des clauses qui lui paraîtraient exagérées, adopte la rédaction nouvelle présentée par M. du Mesnil.

§ 9. — M. Bouvard estime qu'il y a lieu de fixer la dimension à donner aux cours.

M. Leroux propose de la fixer à 10 mètres.

M. Couche fait observer qu'en raison de la valeur des terrains cette obligation sera onéreuse pour le propriétaire.

M. Bouvard partage l'avis de M. Couche; il trouve d'ailleurs trop élevé ce chiffre de 10 mètres qui, selon lui, peut être ramené à 8.

M. Couche admet ce chiffre et propose de rédiger ainsi qu'il suit la première phrase du paragraphe 9 :

« Toute habitation doit être pourvue d'une cour disposée de telle façon qu'aucune fenêtre ne soit à moins de 8 mètres des constructions qui lui font face. »

Cette rédaction, mise aux voix, est adoptée par la Sous-commission.

§ 10. — M. Bouvard croit qu'il n'est pas d'une nécessité absolue d'imposer l'obligation de nettoyer tous les deux ans les surfaces des couloirs, escaliers et cours; il pense qu'il suffira d'assigner pour ce nettoyage intérieur le délai fixé pour celui des façades sur rue.

Cette uniformité de délai aurait en outre pour avantage d'éviter toute complication.

M. LEROUX ne partage pas l'opinion de M. Bouvard et voudrait qu'on procédât au moins tous les cinq ans au nettoyage dont il s'agit.

La Commission admet ce délai de cinq ans.

§ 11. — M. COUCHE objecte que la pression n'est pas toujours suffisante pour faire monter l'eau jusqu'aux étages supérieurs des maisons ; c'est ce qui arrive quand ces maisons se trouvent trop rapprochées du réservoir. Il désirerait, en conséquence, que le cahier des charges contînt une réserve en ce qui concerne la distribution d'eau.

Conformément au désir exprimé par M. COUCHE, la Sous-commission modifie ainsi qu'il suit la rédaction de ce paragraphe :

« Afin de permettre l'entretien de la propreté et par conséquent le maintien de la salubrité dans tout l'immeuble, il y aura une distribution d'eau au rez-de-chaussée et dans les étages que le service des Eaux pourra atteindre. »

Les § 12, 13 et 14 sont adoptés sans discussion.

La Sous-commission, au lieu d'accepter la proposition faite par M. MULLER de se mettre à la disposition du rapporteur qui sera désigné, le prie de faire le rapport et de rédiger le projet de cahier des charges à présenter à la Commission générale.

Afin de permettre à M. Muller de mener ce travail à bonne fin, elle ajourne sa première réunion au mardi 1er mai.

La séance est levée à cinq heures.

PROJET DES PRESCRIPTIONS A INSÉRER DANS LE CAHIER DES CHARGES PRÉSENTÉ PAR M. LEROUX.

Toutes les constructions dans lesquelles les 4e, 5e et 6e étages seront divisés en logements de 350 à 150 francs devront être établies conformément aux prescriptions suivantes :

Passage. — Le passage de l'allée conduisant à la loge de la concierge et à l'escalier sera éclairé par la porte donnant accès à la maison. En conséquence, cette porte aura deux panneaux vitrés ; au-dessous, une imposte vitrée et ouvrant pour aérer ce passage.

Le sol de ce passage sera fait de matériaux denses et imputrescibles pour permettre le lavage fréquent.

La peinture des murs de ce passage et de ceux de l'escalier sera faite à l'huile, ton clair. Les plafonds droits et rampants seront à la colle sur une première couche à l'huile.

Escalier. — L'escalier sera éclairé à chaque étage par une fenêtre ayant au moins 1 mètre de largeur, sur la plus grande hauteur possible ; elle sera ouvrante ou munie d'imposte ouvrant de façon à permettre au jour et à l'air d'y pénétrer largement et directement.

Les marches de l'escalier auront au moins 1 mètre de longueur ; le jour de cet escalier n'aura pas moins de 0m 50.

La course en sera douce, de manière à éviter les chutes. Pour satisfaire à cette prescription, ces marches ne devront pas avoir plus de 0m 17 de hauteur, et leur largeur, prise au milieu, devra toujours avoir 0m 28. Les barreaux composant la rampe seront établis d'une façon rigide sans ballottement.

A chaque étage, le palier aura au moins la largeur d'une marche, plus le jour : soit 1m 50.

Logements.

Entrée. — Les portes d'entrée des logements auront 0m80 de largeur, celles intérieures pourront varier de 0m 75 à 0m 70.

Antichambre. — Les antichambres n'auront pas moins de 1 mètre et devront donner accès à la cuisine, à la chambre principale et au cabinet d'aisances. Ces antichambres seront au moins éclairées par la porte de la cuisine.

Cuisine. — Les cuisines seront éclairées directement sur cour ou sur rue, jamais sur courette, et n'auront aucune communication avec les chambres à coucher.

Elles auront un minimum de quatre mètres superficiels ; leur moindre largeur n'aura pas moins de 1m 50.

Elles seront munies d'un fourneau à deux trous, d'une pierre d'évier et d'un garde-manger placé au-dessous de la fenêtre, qui aura au minimum 0m 80 de largeur sur 1m 50 de hauteur. On établira dans cette fenêtre un vasistas à bascule pour permettre l'aération pendant la nuit.

Le sol sera, soit en ciment sur entrevous pleins avec angles de murs arrondis, plinthes de ciment, soit de carreaux à surface lisse sur forme en béton. Ces carreaux seront scellés à bain de ciment. Il en sera de même pour le sol des cabinets d'aisances.

Cabinets d'aisances. — Ces cabinets auront 1 mètre de largeur sur 1m 20 de longueur et 2m 60 de hauteur. Le siège sera muni d'un appareil à bascule; ils seront éclairés et aérés par une fenêtre de 20 décimètres carrés au minimum, prenant jour et air sur la façade, cour ou courette. Les murs seront enduits en ciment dans toute leur hauteur.

Pièce commune. — La première pièce donnant sur l'anti-

chambre, n'aura pas moins, au devant du lit, de 3 mètres de longueur sur 3 mètres de largeur; elle sera éclairée par une fenêtre d'au moins $1^m 10$ sur $1^m 80$; cette fenêtre sera élevée du sol de 30 centimètres au plus. Elle sera munie d'une cheminée en marbre, sur laquelle sera une glace de 1 mètre de largeur sur $1^m 50$ de hauteur. Jusqu'à $1^m 10$ de hauteur les murs seront peints à l'huile; le reste sera recouvert de papier de tenture.

La cheminée aura une bouche de chaleur donnant dans la seconde pièce.

Deuxième pièce. — La seconde pièce à la suite n'aura pas moins de 15 mètres cubes par lit. Sa largeur ne sera pas moins de $2^m 50$; elle sera éclairée par une fenêtre semblable à celle décrite précédemment. Les murs seront recouverts de papier de tenture. Toutes les boiseries, plinthes, portes, fenêtres, etc., seront peintes à l'huile, trois couches; les plafonds seront à la colle après une couche préalable à l'huile.

Ces deux pièces, ainsi que l'antichambre, seront parquetées à l'anglaise, chêne, frise de 11 centimètres.

Il existera dans chaque logement un cabinet d'au moins 2 mètres de longueur sur 1 mètre de largeur. Ce cabinet sera éclairé et ventilé par une fenêtre d'au moins 20 décimètres carrés ; son sol sera carrelé ou parqueté.

Un logement composé d'une entrée, d'une cuisine, d'un cabinet d'aisances, de deux pièces et d'un cabinet de débarras devra avoir au moins *trente-cinq mètres de surface*, non compris l'épaisseur des murs et cloisons.

1re Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 1er mai 1883.

La séance est ouverte à quatre heures vingt-cinq minutes, sous la présidence de M. du Mesnil.

Présents : MM. Amouroux, Couche, Leroux, Muller, membres de la Sous-commission, et Léon Michaux, secrétaire administratif.

Excusé : M. Bouvard.

Absents : MM. Thulié, Quentin et Dreyfus.

Le procès-verbal de la dernière séance, lu par le secrétaire administratif, est adopté.

M. le Président invite M. Muller à communiquer le rapport et le projet de cahier des charges dont la rédaction lui a été confiée et qui doivent être présentés à la Commission générale.

M. Muller donne en conséquence lecture de son projet, dont l'ensemble est approuvé, sauf quelques modifications portant sur des points de détail.

Toutefois les clauses du cahier des charges relatives à la construction des maisons mixtes soulèvent un échange d'observations entre les membres présents.

M. Muller ayant émis la crainte que ce genre de constructions ne donne pas les résultats qu'il serait désirable d'atteindre, M. Couche dit partager la même crainte, mais il croit pouvoir expliquer l'adoption de ce type par la pensée qui a dirigé la Commission générale.

En faisant porter les dégrèvements sur la totalité de l'immeuble et en laissant aux propriétaires la liberté de fixer à leur guise le taux des loyers des étages inférieurs, son intention a été d'amener ceux-ci à abaisser le prix des loyers des étages supérieurs.

M. Muller déclare que, selon lui, ces avantages sont insuffisants ; et, à l'appui de sa réclamation, rappelle les tentatives faites dans le même but en 1853 et en 1854. D'assez fortes primes avaient été offertes à ceux qui consentiraient à surélever leurs maisons pour y installer des logements à bon marché ; ces tentatives sont restées sans succès.

Or, les raisons qui les ont fait échouer alors existent encore aujourd'hui, car il sera toujours difficile d'opérer un rapprochement entre les différentes classes de la société.

M. du Mesnil a vu, boulevard des Invalides, une maison neuve renfermant de grands appartements et de modestes logements desservis les uns et les autres par des escaliers distincts mais absolument semblables.

Cette installation lui parait de nature à donner satisfaction aux locataires des étages inférieurs tout en ménageant la susceptibilité des locataires des étages supérieurs ; aussi pense-il qu'il y aurait peut-être lieu de l'appliquer dans la construction des maisons mixtes.

La Sous-commission pense que les maisons mixtes pourvues d'un seul escalier pourront donner de bons résultats, à la condition toutefois que l'écart ne soit pas trop considérable entre le prix des différents logements qu'elles renferment.

Communication est donnée à la Sous-commission d'un dossier déposé par M. Fabien qui propose de céder, au prix de revient, un terrain sis avenue Daumesnil, dont il est propriétaire, à la charge par les acquéreurs d'y élever des maisons de famille.

Il est décidé que ce dossier sera remis à M. Bouvard pour examen et rapport.

La séance est levée à six heures.

2e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 20 mars 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie sous la présidence de M. Fabien, doyen d'âge.

Présents : MM. Alphand, Bartet, Fougerousse, Hattat, Émile Level, Trélat et Watel, membres de la Commission, et Famin, secrétaire-adjoint.

Il est procédé à l'élection d'un président, à bulletins secrets.

Le dépouillement donne les résultats suivants :

MM.	Alphand	8 voix.
	Fabien	1 —

M. Fabien proclame M. Alphand président.

La Commission désigne M. Émile Level comme secrétaire.

M. Alphand prend le fauteuil de la présidence, et, après avoir remercié la Commission de l'honneur qu'elle lui fait, arrive à l'objet de la présente réunion. Il rappelle la crise dont est atteinte l'industrie du bâtiment et qui demande une prompte solution. Si l'on pouvait provoquer l'édification de constructions donnant

tout à la fois du travail aux ouvriers et des logements à bon marché, on rendrait de grands services à la population. C'est donc vers ce double but que la Commission doit diriger ses efforts.

Il invite ensuite la Commission à fixer ses jours de réunion et lui demande si un jour par semaine lui suffira pour ses travaux. Il y a beaucoup de propositions à étudier, indépendamment de l'examen des terrains appartenant à la Ville et à l'Assistance publique. Il faudra enfin se préoccuper de la question des voies de lotissement et de communication.

Après l'échange de quelques observations, la Commission fixe sa prochaine séance à samedi prochain, 24 courant, à une heure.

L'ordre du jour est arrêté à l'examen des terrains appartenant à la Ville et à l'Assistance publique.

M. Émile Level demande à poser une question sur la discussion qui a eu lieu à la Chambre et dans laquelle M. Jules Ferry aurait nié la crise du bâtiment, M. Level désirerait savoir ce qu'il y a de vrai dans cette allégation et il lui paraîtrait en outre utile de connaître la combinaison que le Gouvernement a l'intention de proposer à la Ville, vu l'intérêt qu'ont les deux parties de marcher d'accord.

M. le Président répond que la déclaration du Ministre donne lieu à quelques observations.

Pour se rendre un compte exact de la situation, il suffit en effet de constater la diminution croissante dans les demandes en autorisation de construire, qui ont diminué de moitié depuis l'année précédente, Ce fait seul suffit malheureusement pour établir l'existence de la crise.

En ce qui concerne les intentions du Gouvernement, des démarches vont être faites pour en avoir connaissance.

M. Watel constate que cette crise était fatale. On a attiré à Paris des ouvriers de tous les pays. Il y a eu exagération de constructions, et il est impossible que l'on continue à retenir cette population flottante, en lui donnant des travaux sans interruption. D'ailleurs, il y a parmi ces ouvriers un nombre considérable d'étrangers représentant, sauf de rares exceptions, le rebut de la masse travailleuse. Il est utile que le ralentissement des travaux amène une émigration.

M. Fougerousse ajoute que si les travaux avaient continué avec cette intensité, c'était la perte de la propriété foncière livrée aux agiotages de la spéculation.

M. le Président trouve, dans la comparaison des travaux récents et de ceux exécutés il y a quinze ans, la preuve qu'on a construit, toutes proportions gardées, deux fois plus sous la République que sous l'Empire. Il fallait donc prévoir le ralentissement actuel. Mais la situation n'est pas compromise comme on veut bien le dire. Les chantiers du quartier Marbeuf vont s'ouvrir; la Société concessionnaire s'est assuré un premier capital constructeur de 25 millions qui va être utilisé incessamment. Il y aura donc, par ce fait, une transition entre la fièvre des années précédentes et la stagnation redoutée aujourd'hui. C'est certainement ce qu'a voulu dire M. Jules Ferry; il a montré que les travaux du bâtiment allaient trouver un aliment nouveau dans le quartier Marbeuf.

Dans ces circonstances, le rôle de l'Administration municipale doit être celui d'un régulateur et d'un modérateur. Lorsque l'industrie privée emploie un grand nombre d'ouvriers, il importe de ralentir les travaux publics; et il faut, au contraire, donner à ces travaux une impulsion nouvelle, lorsque se ferment les chantiers particuliers. De cette manière, on arrivera à ne causer aucun malaise dans la population ouvrière, qui trouvera toujours de l'emploi.

C'est cette considération qui rend si nécessaire aujourd'hui

l'ouverture des crédits extraordinaires récemment demandés au Conseil municipal, en vue de procéder à une série de travaux indispensables pour le service des eaux et égouts, pour les besoins scolaires et pour l'exécution d'opérations de voirie si vivement réclamées dans le cours de ces dernières années.

Si, de son côté, la Commission des logements à bon marché détermine une autre série de travaux, elle rendra service à une quantité d'entrepreneurs et d'ouvriers. Elle y arrivera en accordant des avantages aux constructeurs et aux capitaux qui viendront les appuyer.

M. Watel estime que la crise a diverses causes. L'une d'elles provient sans doute de la main-d'œuvre, qui a augmenté beaucoup. Mais la principale résulte de l'enchérissement des matériaux. On reviendra forcément à un cours normal, en modérant l'ardeur des constructeurs.

M. Fabien croit que pour obtenir le résultat proposé, loger les ouvriers à bon marché, il y aurait lieu de favoriser par tous les moyens l'établissement de petits villages aux environs de Paris. Il existe encore de grands terrains de peu de valeur que l'on pourrait transformer de la manière la plus heureuse.

Les ouvriers deviendraient propriétaires des terrains et on leur fournirait, dans des conditions exceptionnelles de bon marché et de crédit, les architectes, les entrepreneurs et les matériaux. Ce serait même, en développant chez eux les idées d'économie et d'épargne, un but moralisateur que l'on poursuivrait.

M. Trélat fait remarquer qu'à ce point de vue, tout a été fait, mais avec des résultats différents.

A Mulhouse, par exemple, on est arrivé à résoudre le problème de la manière la plus heureuse. On a rendu service à un personnel énorme d'ouvriers.

Mais on se trouvait en présence de conditions spéciales que l'on ne rencontre pas à Paris.

Il existe, en effet, ici deux catégories d'ouvriers bien distinctes : d'abord l'ouvrier parisien, dont il n'y a pas lieu de se préoccuper, car il sait lui-même résoudre le problème. Comme des intérêts de toute nature le retiennent dans le même foyer d'activité, il n'hésite pas à s'installer aux environs de Paris, dans des conditions satisfaisantes de bon marché.

En dehors de ces ouvriers, il y a une population flottante qui, elle, n'a pas l'instinct de l'installation définitive, et qui doit faire l'objet des préoccupations de la Commission.

On comprend qu'il serait chimérique de suivre, pour cette population sans cesse renouvelée, l'exemple de Mulhouse.

Il faut chercher autre chose et tâcher plutôt de maintenir dans Paris le logement modeste où peut s'établir l'ouvrier. Mais ce qu'il faut éviter surtout, c'est de faire du casernement.

M. Fougerousse craint que la 2e Sous-commission ait une tendance à s'occuper des voies et moyens, ce qui n'est pas dans ses attributions. Il conviendrait, par conséquent, d'ajourner toute décision avant le vote de la Commission spéciale sur ces deux points.

M. Émile Level est d'avis au contraire d'aborder immédiatement l'étude du programme, sans s'occuper des types de construction et des moyens, et, en attendant l'adoption de ces types et de ces moyens, de rechercher les terrains utilisables, les conditions de vente des terrains appartenant à la ville de Paris et à l'Assistance publique, et les voies de communication devant relier ceux des terrains qui seraient choisis dans les quartiers excentriques ou en dehors de l'enceinte.

M. le Président, résumant la discussion qui précède, fait connaître que la proposition de M. Fabien concerne la 1re Sous-commission, qui aurait à l'examiner.

La 2e Sous-commission, en statuant sur le choix des terrains,

arrivera à un résultat immédiat, qui ne saurait la mettre en contradiction avec les autres Sous-commissions, chargées d'études bien distinctes.

De cette manière, chaque Sous-commission, sans sortir de son propre domaine, pourra examiner d'urgence les propositions qui lui sont soumises.

La séance est levée à trois heures et demie.

2e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 24 mars 1883.

La séance est ouverte à une heure un quart, sous la présidence de M. ALPHAND.

Présents : MM. Bartet, Fougerousse, Fabien, Trélat, Émile Level, secrétaire, et Famin, secrétaire-adjoint.

Assistent à la séance avec voix consultative : M. Kœchlin-Schwartz, membre de la 3e Sous-commission, et M. Fauve, géomètre en chef de la ville de Paris.

Lecture est donnée du procès-verbal de la dernière séance.

Des observations ayant été présentées par M. LE PRÉSIDENT, M. Émile LEVEL et M. TRÉLAT, l'adoption de ce procès-verbal est renvoyée à la prochaine réunion.

M. LE PRÉSIDENT fait connaître que, les deux autres Sous-commissions s'étant également préoccupées de la récente déclaration de M. le président du Conseil, il avait été chargé par M. le Préfet d'entrer en rapport avec le Gouvernement pour être informé de ses intentions. Il résulte des démarches dont il s'agit que la question a fait un grand pas, et qu'à la suite d'un accord intervenu avec le ministère, M. le gouverneur du Crédit foncier

vient de rédiger un projet de loi présentant un caractère général, en ce sens qu'il s'applique également à toutes les communes de France.

Comme le vote de cette loi ne tranchera que le côté financier du problème, il n'en reste pas moins à étudier les meilleurs moyens à employer pour obtenir le résultat poursuivi.

Dans cette situation, il y a lieu pour la 2e Sous-commission de commencer l'examen des terrains appartenant à la ville de Paris et à l'Assistance, et de déterminer ceux de ces terrains qui seraient disponibles et aptes à recevoir des logements à bon marché, au moins dans les étages supérieurs.

M. Émile Level demande à quels caractères on reconnaîtra, dans l'espèce, qu'un terrain est disponible.

M. le Président déclare que, d'une manière générale, et pour le présent objet, un terrain est disponible lorsqu'il n'est frappé d'aucun droit de préemption et qu'il ne présente pas une valeur considérable. C'est sur ce dernier point une question d'appréciation appartenant à la 2e Sous-commission.

Après ces observations, l'examen des terrains communaux est commencé par la 2e Sous-commission.

1er arrondissement.

Les terrains appartenant dans le Ier arrondissement à la ville de Paris sont tous grevés du droit de préemption, au profit des propriétés voisines, sauf celui de la rue du Jour, 5 (no 12 *bis* de l'Atlas), qui, par sa situation à proximité des Halles, présente une grande valeur, et ne peut, par suite, recevoir des logements à bon marché. Ce terrain se trouve d'ailleurs compris en partie dans la place projetée au-devant de l'église Saint-Eustache.

IIe arrondissement.

Les trois immeubles communaux du IIe arrondissement ne peuvent pas davantage se prêter à cette affectation.

Le premier, sis rue Thévenot, 8 (no 22 de l'Atlas) ne présentera de terrain vacant qu'après l'ouverture non encore décidée de la rue Réaumur.

Le deuxième, sis rue de Palestro, 17 et 21 (no 23 de l'Atlas), est frappé du droit de préemption.

Et le troisième, rue Étienne-Marcel et rue de la Jussienne (no 24 de l'Atlas), sera réuni ultérieurement à la propriété contiguë, appartenant à l'Assistance publique.

IIIe arrondissement.

En dehors de huit terrains grevés du droit de préemption, la ville de Paris possède dans le IIIe arrondissement :

Rue aux Ours, 24 (no 1 de l'Atlas), un terrain qui, en raison de son peu de façade, devra être réuni à la propriété voisine ;

Rue de Turbigo (no 4 de l'Atlas), un terrain grevé de servitude au profit de la propriété limitrophe ;

Rue de Turbigo, 72 (no 12 de l'Atlas), un terrain libre, mais d'une valeur élevée ;

Et rue de la Perle et rue de Thorigny (no 13 du Plan), un terrain occupé par une école provisoire.

Ces divers immeubles ne peuvent donc convenir.

Il ne reste plus dans cet arrondissement que l'immeuble récemment acquis rue Meslay, 39, pour l'établissement du pont aux Biches.

Cet immeuble, après l'achèvement des travaux du passage, pourrait être revendu, à la condition de faire des logements à bon marché dans les étages supérieurs.

M. le Président propose de signaler à cet effet ladite maison au Conseil municipal.

La Sous-commission émet un avis conforme.

IVe arrondissement.

Rue de la Verrerie, 95 (n° 2 de l'Atlas). Le terrain libre, mais trop exigu, sera réuni plus tard à la propriété voisine.

Rue des Barres, 9 (n° 3 de l'Atlas). Ce terrain doit être réservé jusqu'à ce qu'on ait résolu la question de la Bourse du travail.

Rue Saint-Martin et rue du Cloître-Saint-Merri (n° 1 de l'Atlas. Le terrain sera réuni à l'église Saint-Merri.

Rue d'Arcole et rue Chanoinesse (n° 6 de l'Atlas). Ce terrain est pris en partie par l'élargissement projeté de la rue Chanoinesse. Le surplus, vu son exiguïté. sera réuni à la propriété contiguë.

Quai aux Fleurs et rue Basse-des-Ursins (n° 8 de l'Atlas). Ce terrain est réservé pour l'état-major des pompiers et la nouvelle morgue.

Quai Henri-IV et rue de Coligny (n° 12 *bis* de l'Atlas). Cet immeuble, réservé en principe pour le service des Eaux, est destiné, si cette affectation ne lui est pas donnée, à recevoir une annexe des Archives.

Quai Henri-IV, boulevard Morland et rue de Coligny (n° 12 *ter* de l'Atlas). Ce terrain est réservé pour un échange avec l'État (Dépôt des poudres et salpêtres).

Rue du Petit-Musc, boulevard Henri-IV, quai des Célestins et rue de Sully (nos 26 et 28 de l'Atlas). Ces terrains sont actuellement occupés par la garde municipale et il est à craindre qu'ils ne soient pas libres avant plusieurs années.

Rue des Billettes et rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie, 38 *bis*. Cet important terrain sera vendu prochainement, mais il a une trop grande valeur pour recevoir des logements à bon marché.

Rue Saint-Louis, 21 (no 39 de l'Atlas). Cette maison communale est réservée pour école provisoire.

Les autres terrains communaux du IVe arrondissement sont frappés du droit de préemption.

Ve arrondissement.

Rue Saint-Jacques, 28 (no 5 de l'Atlas) et rue Domat (no 6 de l'Atlas). Ces deux terrains inexploitables seront réunis aux propriétés contiguës.

Rue des Carmes, impasse des Bœufs et rue de l'École-Polytechnique (no 13 de l'Atlas). Ce terrain pourrait être vendu avec obligation d'établir des logements à bon marché.

La Sous-commission adopte cette proposition.

Rue des Noyers, 29 et 31, et rue Jean-de-Beauvais (no 16 de l'Atlas. Ces terrains doivent être réservés pour la suppression de la rue des Noyers et la régularisation des alignements du boulevard Saint-Germain.

Rue Mouffetard, 59, et rue Gracieuse, 41 (no 19 de l'Atlas). Ce terrain est réservé pour une voie d'isolement de la caserne Mouffetard.

Boulevard de Port-Royal, 26 à 30 (no 23 de l'Atlas). Ces deux lots, séparés par la Bièvre, pourraient être vendus avec l'obligation de construire des logements à bon marché.

La Sous-commission adopte cet avis.

Rue Descartes, 22 (n° 25 de l'Atlas). Ce terrain sera réuni à la propriété voisine.

De même pour la parcelle rue de la Montagne-Sainte-Geneviève, 62 (n° 25 *ter* de l'Atlas).

Rue de Bièvre (n° 46 de l'Atlas). La Sous-commission décide que l'on proposera au Conseil municipal de vendre ce terrain avec l'obligation pour l'acquéreur d'établir des logements à bon marché.

Les autres terrains communaux du Ve arrondissement sont frappés du droit de préemption.

M. Émile LEVEL rappelle une délibération du Conseil municipal de Lille, prise en pareille matière, et déterminant la proportion des surfaces à couvrir de constructions. Cette mesure est excellente pour prévenir les cas d'insalubrité, il serait bon de l'appliquer également à Paris.

M. LE PRÉSIDENT répond que la Sous-commission, en procédant à l'examen des terrains communaux, se préoccupe précisément de cette question, car elle écarte comme impropres à l'objet de sa mission tous les terrains inexploitables.

L'examen des terrains communaux est repris.

VIe arrondissement.

Rue de l'Abbaye, 9 (n° 1 de l'Atlas). Ce terrain est réservé pour le presbytère de Saint-Germain-des-Prés.

Rue Gozlin, 9 à 17 (n° 3 de l'Atlas). Il s'agit d'une zone à provenir de la suppression partielle de la rue Gozlin et à réunir aux propriétés limitrophes, pour régularisation ultérieure des alignements du boulevard Saint-Germain.

Rue de Seine, 5 et rue Mazarine, 2 (n° 8 de l'Atlas). Cette parcelle devra être annexée à l'Institut.

Boulevard Saint-Germain et rue des Saints-Pères (n° 9 de l'Atlas). Ce terrain est incorporé à l'Académie de médecine et a fait l'objet d'un traité avec l'Assistance publique.

Rue Madame et rue de Mézières (n° 10 de l'Atlas). Ces emplacements doivent servir à l'agrandissement de la mairie du VIe arrondissement.

Les autres terrains communaux du VIe arrondissement sont frappés du droit de préemption.

VIIe arrondissement.

Deux terrains rue Las Cazes (n° 14 *bis* de l'Atlas) et rue Cler, 6 (n° 14 *ter*) recevront une affectation scolaire.

Avenue de La Bourdonnais, quai d'Orsay, rue de l'Université et avenue de Suffren (nos 15 à 19 de l'Atlas). Ces cinq ilots, provenant du dépôt des Marbres et du Champ de Mars, sont réservés pour hôtels ou constructions luxueuses, avec jardins obligatoires.

Boulevard d'Enfer (nos 22, 23 et 23 *bis* de l'Atlas). Ces trois parcelles se réuniront plus tard aux propriétés voisines.

VIIIe arrondissement.

Avenue des Champs-Élysées, 114 (n° 6 de l'Atlas). Ce terrain est frappé du droit de préemption.

Les autres terrains communaux du VIIIe arrondissement, également grevés de ce droit, sont destinés à former de petits jardins au-devant des propriétés limitrophes.

IXe arrondissement.

Deux terrains, l'un rue de Châteaudun et rue Laffitte (nº 1 *bis* de l'Atlas) et l'autre rue Basse-du-Rempart (nº 4 *ter*), sont frappés du droit de préemption.

Xe arrondissement.

Rue de la Grange-aux-Belles et rue Claude-Vellefaux (nº 2 *bis* de l'Atlas). La partie non utilisée de ce terrain pour le prolongement direct de la rue Claude-Vellefaux pourrait être vendue avec obligation d'établir des logements à bon marché.

La Sous-commission adopte cette proposition.

Rue de Château-Landon et rue de l'Aqueduc (nº 11 de l'Atlas). Sur ce terrain sera construit un établissement scolaire.

Les autres terrains communaux du Xe arrondissement sont frappés du droit de préemption.

La continuation de cet examen est renvoyée à la prochaine réunion de la Sous-commission.

La séance est levée à deux heures quinze minutes.

2e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 10 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures sous la présidence de M. ALPHAND.

Présents : MM. Bartet, Fabien, Watel, Émile Level, secrétaire, et Famin, secrétaire adjoint.

Assistent à la séance avec voix consultatives : MM. Manier, membre de la 3e Sous-commission, et Fauve, géomètre en chef de la ville de Paris.

Les procès-verbaux des 20 et 24 mars sont lus et adoptés.

M. LE PRÉSIDENT fait connaître qu'avant de reprendre l'examen des terrains communaux, il semble nécessaire de se préoccuper de la proposition de M. Yves Guyot, relative à la suppression des fortifications.

C'est une question urgente. Le Conseil municipal va se réunir sous peu de jours et il sera appelé immédiatement à statuer sur le projet de convention avec le Crédit foncier; à cette occasion on ne manquera pas de soulever les autres questions ayant trait à ce projet ; il serait important, en conséquence, de renvoyer le travail de M. Yves Guyot à un rapporteur, de manière à pouvoir le discuter à la prochaine séance.

M. WATEL estime qu'il y a unanimité de vues en principe sur la nécessité de supprimer les fortifications.

Les importants terrains que cette mesure rendraient à la construction permettraient de rendre de grands services dans le cas présent, mais il reste à connaître l'avis du ministre de la Guerre.

M. FABIEN déclare que l'avis du ministre de la Guerre est très important, car il faut faire passer l'intérêt de la France avant celui de Paris. Il faudrait donc lui renvoyer auparavant le projet de M. Yves Guyot pour connaître sa décision.

M. WATEL se demande si, au point de vue de la défense, le mur d'enceinte a une réelle importance. Paris est protégé par une double série de forts dont la prise amènerait la reddition virtuelle de la place même.

M. BARTET pense que la question de M. Yves Guyot présenterait moins d'intérêt si on pouvait arriver devant le Conseil municipal avec un programme de travaux à exécuter sur un nombre suffisant de terrains dans Paris.

M. Émile LEVEL rappelle qu'en dehors de la recherche des terrains, il y a, pour la 2e Sous-commission, à étudier les moyens d'accès les plus pratiques. Elle pourrait, par suite, examiner, avant la réunion du Conseil municipal, l'amélioration du service actuel des moyens de communication et la diminution des frais de transport.

Dans cet ordre d'idées, le progamme suivant pourrait être adopté.

Le service actuel du chemin de fer de Ceinture serait à réorganiser, pour multiplier les trains. Ensuite il y aurait lieu d'obtenir du syndicat des grandes lignes un système de correspondances parfaitement réglées.

Il conviendrait, en outre, d'établir un prix unique, soit trente

centimes, permettant d'arriver d'un point de la Ceinture à une grande gare centrale et d'avoir la correspondance avec les omnibus et tramways.

On offrirait ainsi à la population des facilités exceptionnelles de transport, sans avoir à attendre le percement de nouvelles voies et la construction du Métropolitain.

A l'heure actuelle, des négociations sont pendantes avec les grandes compagnies ; on devrait en profiter pour amener leur acquiescement aux propositions ci-dessus.

La 2e Sous-commission pourrait se livrer à l'examen immédiat de cette question, dont la solution aurait pour effet incontestable d'utiliser tous les terrains placés aux abords du chemin de fer de Ceinture.

M. le Président est d'avis que, par suite de circonstances spéciales, il y a lieu de faire une distiuction dans les propositions de M. Level.

Il y a une première question, c'est l'organisation des services de voyageurs sur le chemin de fer de Ceinture, en correspondance avec toutes les gares.

Cette question demande une solution urgente, et la 2e Sous-commission pourrait la discuter dans sa prochaine séance sur le rapport que M. Level serait chargé de faire lui-même.

La 2e Sous-commission ayant adopté cet avis, M. le Président arrive à la seconde partie de la proposition de M. Émile Level, qui comporte une entente avec la Compagnie des omnibus, et annonce à la Commission qu'il n'y a rien à espérer de ce côté-là. La Compagnie des omnibus est actuellement en opposition complète avec les plus justes demandes de l'Administration municipale et il ne faut pas attendre d'elle une seule concession, quelque légère qu'elle soit.

M. Bartet craint que les correspondances à établir entre la

Ceinture et les grandes lignes ne donnent lieu à de sérieuses difficultés.

M. le Président ne partage pas cette crainte. Le chemin de fer de Ceinture est le véritable Métropolitain dont on n'a pas su jusqu'à présent tirer un parti convenable; on y arriverait certainement en le reliant au centre de Paris par la multiplicité des branchements.

Reprenant ensuite la question de M. Yves Guyot, M. le Président constate que, d'après un travail récemment fait, il serait possible d'utiliser dans Paris, aux abords du chemin de fer de Ceinture, une superficie de plus de trois cents hectares susceptibles de se couvrir de cinq ou six mille maisons.

Le prix moyen de ces terrains varierait de cinq francs à quarante francs.

C'est là un premier fait acquis démontrant la possibilité de résoudre d'ores et déjà le problème dans Paris et sans recourir aux terrains en dehors de la zone des fortifications.

Il ne faut cependant pas renoncer à l'examen de cette question, dont la solution, dans un sens favorable aux vues de M. Yves Guyot, donnerait lieu aux conséquences suivantes :

Le terrain, que rendrait disponible la suppression du mur d'enceinte, présente, avec une largeur de trente mètres, une superficie totale de 362 hectares environ, dont une partie (10 hectares environ) serait absorbée par un saut-de-loup de six mètres à réserver au point de vue de l'octroi et par l'ouverture de deux voies latérales de douze mètres chacune.

On ne livrerait donc aux constructeurs que 250 hectares environ. Mais il y aurait, en outre, un résultat très considérable provenant de l'affranchissement d'une zone de 656 hectares environ frappés actuellement de la servitude *non ædificandi*.

Ce serait là, en réalité, le véritable bien à retirer de la mesure dont il s'agit.

Mais il ne faut pas perdre de vue que, malgré l'existence d'une double ligne de forts pouvant croiser leurs feux, le service du Génie réclamerait certainement, pour les besoins de la défense, l'établissement sur un point plus éloigné d'un large forcé pour suppléer à la suppression d'un mur d'enceinte.

Ce fossé relierait les forts d'Issy, de Vanves, de Montrouge, de Bicêtre, d'Ivry et de Charenton, d'une part, et les forts de Nogent, de Rosny, de Noisy, d'Aubervilliers et de l'Est, d'autre part. Il serait remplacé sur les autres points par la Seine et la Marne.

L'installation de ce fossé donnerait lieu à une dépense importante qui incomberait certainement en totalité à la ville de Paris, en retour des avantages qu'elle serait appelée à recueillir.

M. Émile LEVEL croit que l'on pourrait renoncer à la suppression des fortifications en demandant la suppression partielle de la servitude militaire.

M. LE PRÉSIDENT déclare que le Génie militaire ne consentirait jamais à une demi-mesure. Il accordera la suppression pure et simple de l'enceinte ou il maintiendra intégralement l'état de choses existant.

La solution du problème se trouve dans le remplacement pur et simple du département de la Seine par celui de Paris, ayant pour effet de réunir les attributions du Conseil général à celles du Conseil municipal et de faire rentrer Paris dans le droit commun. On en serait quitte pour augmenter le nombre des arrondissements de Paris et pour donner certaines attributions aux nouvelles mairies.

A la suite de quelques observations, la Sous-commission charge M. Bartet de faire un rapport sur la proposition de M. Yves Guyot et M. Watel d'en préparer un sur les terrains

aux abords du chemin de fer de Ceinture qui ont paru susceptibles de recevoir des constructions à bon marché.

L'examen des terrains communaux est repris.

XIe arrondissement.

Il n'existe dans le XIe arrondissement qu'un seul terrain communal propre à recevoir des constructions à bon marché. C'est un terrain nu auquel on accède à l'heure actuelle par l'impasse Saint-Bernard et qui se trouvera plus tard en bordure de la rue de Reuilly prolongée (n° 12 de l'Atlas).

La Commission émet un avis conforme.

Les autres immeubles communaux ne peuvent recevoir cette utilisation par les motifs suivants :

Les immeubles avenue Ledru-Rollin et passage de la Bonne-Graine (nos 1 et 2 de l'Atlas) sont occupés par une école provisoire.

Les terrains avenue Ledru-Rollin, 138 (n° 3 de l'Atlas), et avenue Parmentier (n° 15 de l'Atlas) sont destinés, à cause de leur exiguïté, à être réunis aux propriétés voisines.

Le terrain boulevard de Ménilmontant et rue Mont-Louis (n° 11 *bis* de l'Atlas) est frappé du droit de préemption.

Les deux immeubles situés rue de Reuilly prolongée et rue de Montreuil, 11 (n° 12 *bis* de l'Atlas), et l'autre rue Oberkampf, avenue Parmentier et avenue de la République (n° 17 de l'Atlas), sont couverts de bâtiments.

Enfin les deux immeubles situés, l'un rue Oberkampf, 73, et

avenue de la République (nº 17 de l'Atlas), et l'autre avenue de la République et avenue Parmentier (nº 18 de l'Atlas), sont réservés pour l'école provisoire.

XIIᵉ arrondissement.

Les immeubles suivants sont frappés du droit de préemption :

Rue de Wattignies, 45 (nº 9 de l'Atlas);

Rue Michel-Bizot et rue de Picpus (nº 16 de l'Atlas);

Boulevard Soult et rue de Rottembourg (nº 25 de l'Atlas);

Boulevard Soult (nº 25 *bis* de l'Atlas);

Boulevard Soult et rue Montempoivre (nº 25 *ter* de l'Atlas);

Rue de Picpus et rue Sibuet (nº 30 de l'Atlas);

Rue du Faubourg-Saint-Antoine, 242 à 248 (nº 54 *bis* de l'Atlas);

Rue du Faubourg-Saint-Antoine et place de la Nation (nº 54 *ter* de l'Atlas);

Rue Chaligny, 28 (nº 56 de l'Atlas);

Avenue Daumesnil, 18 à 26 (nº 61 de l'Atlas);

Et avenue Ledru-Rollin, 41 à 47 (nº 63 *bis* de l'Atlas).

Les terrains avenue Daumesnil, rue Michel-Bizot et rue Sibuet (nº 31 de l'Atlas) sont réservés pour réinstaller la caserne Nicolaï, dont le déplacement est nécessité par la construction des entrepôts de Bercy.

Les terrains situés boulevard de Bercy et place de la Barrière-Charenton (nº 51 de l'Atlas) forment un terre-plein planté provisoirement. La Commission estime qu'il est préférable de conserver cet emplacement dans son état actuel et de ne pas le mettre en valeur.

La propriété sise avenue Ledru-Rollin, 42 (nº 63 de l'Atlas), n'étant pas démolie, aucun parti ne peut en être tiré pour logements à bon marché.

Il ne reste plus que les terrains provenant des expropriations effectuées pour les entrepôts de Bercy et situés, en dehors du périmètre de ce marché, rues de Bercy, de Dijon, de Pomard et de Chablis (nº 62 de l'Atlas).

La Commission décide que les terrains restant à vendre, et qui sont au nombre de dix-sept, seront, sauf les lots un, deux, dix à treize et dix-huit, qui présentent une valeur relativement importante, seront vendus avec obligation pour les acquéreurs d'y établir des logements à bon marché.

XIIIe arrondissement.

Les immeubles communaux dont l'énumération suit sont frappés du droit de préemption ou devront être, en raison de leur exiguïté ou de leur conformation, réunis aux propriétés voisines :

Boulevard Masséna (nº 6 de l'Atlas) ;

Marché aux chevaux, boulevard de l'Hôpital, 60 (nº 14 *bis* de l'Atlas) ;

Rue de la Glacière (nº 18 *ter* de l'Atlas) ;

Rue de Tolbiac (nºs 19 *bis* et 19 *ter*, 21 *bis*, 22, 25 et 26 de l'Atlas) ;

Rue Barrault et rue de la Providence (nºs 20 et 20 *bis* de l'Atlas) ;

Rue de l'Espérance (nºs 22 *bis* et 22 *ter* de l'Atlas) ;

Rue du Gaz (nºs 49 *bis* et 49 *ter* de l'Atlas) ;

Rue Régnault (nºs 55 et 55 *bis* de l'Atlas) ;

Rue Barrault (nºs 59, 60 et 61 de l'Atlas) ;

Rue des Peupliers (nos 66 et 67 de l'Atlas) ;

Boulevard Masséna et rue du Château-des-Rentiers (n° 68 de l'Atlas) ;

Rue des Terres-au-Curé (n° 69 de l'Atlas),

Et rues de Tolbiac prolongée et du Dessous-des-Berges (n° 70 de l'Atlas).

La vente des terrains ci-après désignés doit être ajournée pour des questions de remblai :

Rue Basse-de-la-Providence et impasse Sainte-Marie (n° 23 de l'Atlas) ;

Rue de la Providence et rue Basse (n° 23 *bis* de l'Atlas) ;

Rue de l'Espérance et rue Basse (n° 23 *ter* de l'Atlas) ;

Rue de Tolbiac (nos 24 et 24 *bis* de l'Atlas) ;

Rue du Pot-au-lait (n° 62 de l'Atlas).

Et rue des Peupliers (n° 65 de l'Atlas).

Les immeubles qui suivent ne peuvent être affectés aux constructions à bon marché :

Boulevard Saint-Marcel et rue Duméril (n° 14 de l'Atlas). Ce terrain est traversé par le projet de prolongement de la rue Jeanne-Darc.

Les trois terrains situés boulevard de l'Hôpital, avenue des Gobelins, rue Primatice et rue Rubens (nos 15 *bis*, 15 *ter* et 16 de l'Atlas) sont réservés pour établissements municipaux.

L'immeuble rue Corvisart (n° 17 de l'Atlas) est réservé pour les Gobelins.

Le terrain rues de la Providence, de l'Espérance et de Tolbiac (n° 21 du Plan) présente trois façades et devra être aliéné dans les conditions ordinaires.

Les immeubles rue de Tolbiac (n° 27, 28 et partie du n° 52 de l'Atlas) sont occupés par des écoles provisoires.

Le terrain rue de Tolbiac et rue de la Maison-Blanche (n° 27 *bis* de l'Atlas), ayant deux façades, sera vendu dans les conditions ordinaires.

Rue de Tolbiac (n°s 30 et 31 de l'Atlas) et rue du Château-des-Rentiers (n°s 49 et 50 de l'Atlas), les terrains sont occupés par des dépôts de pavés.

Rue Nationale prolongée et rue du Château-des-Rentiers et avenue d'Ivry (n°s 32 à 39 et 41 de l'Atlas). Ces terrains sont réservés pour la gare de la Maison-Blanche et pour un établissement pénitencier.

Rue Lahire et place Jeanne-Darc (n°s 51 et 51 *bis* de l'Atlas). Ces deux terrains sont réservés pour les écoles de la place Jeanne-Darc.

Rue de Patay et rue de Tolbiac (n° 52 de l'Atlas). Les 1er, 7e et 13e lots seront, en raison de leurs façades, vendus dans les conditions ordinaires, de même que le terrain rue de Tolbiac et rue des Chamaillards (n° 52 *bis* de l'Atlas).

Il résulte de ce classement que l'on pourrait, ce que la Commission approuve, vendre pour y établir des logements à bon marché les terrains suivants :

Rue Jenner, 35 (n° 1 de l'Atlas). On réserverait toutefois le passage projeté de la rue Jeanne-d'Arc prolongée ;

Rue de Villejuif, rue Fagon et rue Pinel (n° 16 *bis* de l'Atlas) ;

Boulevard d'Italie et rue Barrault (n° 17 *bis* de l'Atlas) ;

Boulevard d'Italie et rue des Cinq-Diamants (n° 17 *ter* de l'Atlas) ;

Rue de Tolbiac, rue de la Glacière et rue projetée vers la gare de Gentilly (n°s 18, 18 *bis* de l'Atlas) ;

Rue de Tolbiac et rue de la Colonie (n° 19 de l'Atlas) ;

Rue de Tolbiac, rue du Moulin-des-Prés et impasse du Moulinet (n° 25 de l'Atlas) ;

Rue de Tolbiac, rue du Moulin-des-Prés et rue projetée (n° 26 *bis* de l'Atlas) ;

Rue Baudricourt, 15, et rue Nationale prolongée (n° 29 *bis* de l'Atlas) ;

Avenue d'Ivry, 40 (n° 40 de l'Atlas) ;

Avenue de Choisy et rue du Château-des-Rentiers (n°s 42, 43, 44, 47, 48 de l'Atlas) ;

Rue de Patay, rue de Tolbiac et rue de Richemont (n° 52 de l'Atlas, lots n°s 8 à 12) ;

Rue des Chamaillards, 81 (n° 53 de l'Atlas),

Et rue Regnault (n° 57 de l'Atlas).

XIVe arrondissement.

Sont frappés de droit de préemption les immeubles suivants :

Boulevard Brune et cité Pliez (n°s 1 et 2 de l'Atlas) ;

Boulevard Jourdan, 8 (n° 3 de l'Atlas) ;

Boulevard de Port-Royal et rue de la Santé (n° 10 de l'Atlas) ;

Rue Vercingétorix (n° 12 *ter* de l'Atlas) ;

Rue Sainte-Eugénie (n° 13 *bis* de l'Atlas) ;

Rue d'Alésia et rue de la Tombe-Issoire (n° 17 de l'Atlas) ;

Avenue de Montsouris et rue de l'Aude (n° 19 de l'Atlas), et avenue de Montsouris (n°s 50 et 51 de l'Atlas).

Devront être réunies aux propriétés voisines les parcelles ci-après :

Rue du Champ-d'Asile (n° 12 de l'Atlas) ;

Rue d'Alésia (chemin de fer de Limours) (n° 19 *bis* de l'Atlas) ;

Boulevard Jourdan (n° 27 *ter*, 28 et 28 *bis* de l'Atlas) ;

Boulevard Brune (nos 33 et 34 de l'Atlas) ;

Avenue de Montsouris (nos 42, 44, 47 et 49 de l'Atlas),

Et cité d'Odessa (no 51 *bis* de l'Atlas).

Les immeubles ci-dessous désignés sont également impropres, par des motifs spéciaux, à recevoir des constructions à bon marché :

Boulevard de Port-Royal et rue du Faubourg-Saint-Jacques (no 11 de l'Atlas). Ce terrain fera l'objet d'un échange avec l'Assistance publique.

Rue Didot et rue du Moulin-Vert (no 13 de l'Atlas). Ce terrain devra être vendu dans les conditions ordinaires.

Rue d'Alésia (no 14 de l'Atlas). Ce terrain est occupé par des écoles provisoires.

Rue d'Alésia et rue de la Tombe-Issoire (no 16 *quater* de l'Atlas), et rues Beaunier et d'Orléans (no 28 *ter* de l'Atlas).

Ces deux parcelles doivent être réservées pour le passage projeté d'une voie à ouvrir entre la station de Montrouge et la rue d'Alésia.

Rue d'Alésia, rue de la Tombe-Issoire et avenue de Montsouris (no 17 *bis* de l'Atlas).

Cet emplacement sera réuni aux écoles de la rue de la Tombe-Issoire.

Avenue de Montsouris et rue du Saint-Gothard (no 17 *ter* de l'Atlas). Ces trois lots ne peuvent être vendus avant l'approbation du nouvel alignement de la rue du Saint-Gothard.

Avenue de Montsouris et rue des Artistes (no 18 de l'Atlas). C'est un talus planté dont le maintien semble préférable.

Rue Nansouty (no 20 de l'Atlas). Ce terrain est actuellement l'objet d'un procès.

Rue de la Glacière (nos 25 et 26 de l'Atlas). Ces terrains sont réservés pour une pépinière, un square et un passage.

Rue des Plantes et boulevard Brune (n° 30 *bis* de l'Atlas).

Cette parcelle se trouve enclavée et il y a lieu d'attendre l'acquisition par la Ville de la propriété contiguë faisant saillie sur l'alignement définitif de la rue Militaire.

Rue de la Gaité (n° 39 de l'Atlas). Cet important terrain est occupé par des services du cimetière du Sud.

Avenue du Maine, 203 (n° 40 de l'Atlas). La propriété est bâtie.

Dans cette situation, la Commission estime qu'il n'y a lieu de désigner, pour constructions à bon marché, que les emplacements suivants :

Rue du Champ-d'Asile et rue Roger (n° 11 *bis* de l'Atlas).

Rue du Champ-d'Asile et rue Lalande (partie du n° 11 *ter* de l'Atlas). Toutefois, ce terrain, déduction faite d'une surface de 101 m. 30 c. environ, sise à l'angle de la rue du Champ-d'Asile et de la rue Boulard et vendue à l'amiable au propriétaire contigu, M. Vuillet, ne devra être aliéné qu'après exécution d'une voie d'isolement conservant à la propriété Alliot ses jours et ses issues.

Rue d'Alésia, rue de la Saône prolongée et impasse de la Tombe-Issoire (n° 16 de l'Atlas), on réservera au préalable l'emplacement nécessaire à l'ouverture de la voie projetée, ainsi qu'il a été dit plus haut, entre la station de Montrouge et la rue d'Alésia.

Rue Gazan (nos 24 et 27 de l'Atlas) et avenue Reille (n° 36 de l'Atlas).

XVe arrondissement.

Les immeubles ci-après sont grevés du droit de préemption :

Boulevard Lefebvre (nos 5 et 5 *bis* de l'Atlas) ;

Avenue de Suffren et avenue de La Motte-Picquet (nº 9 *bis* de l'Atlas) ;

Avenue de Suffren, rue de la Fédération et rue Dupleix (nº 10 *bis* de l'Atlas) ;

Rue Dupleix (nº 10 *ter* de l'Atlas) ;

Boulevard Lefebvre et sentier des Zouaves (nº 25 *bis* de l'Atlas),

Rue Péclet, rue Petel et rue Lecourbe (nº 28 de l'Atlas) ;

Ancien chemin des Tournelles et rue des Fourneaux (nº 39 de l'Atlas) ;

Et ancien chemin de la Procession (nº 41 de l'Atlas).

Les propriétés communales dont l'énumération suit ne peuvent être aliénées avec obligation d'y construire des logements à bon marché :

Boulevard Lefebvre (3e lot du nº 4) et avenue de Suffren (nº 11 de l'Atlas). Ces parcelles devront être réunies aux propriétés voisines.

Rue de l'Abbé-Groult (nº 17 *bis* de l'Atlas). Cet immeuble est réservé pour le service des Eaux.

Rue Blomet, 17 (nº 18 de l'Atlas), la propriété est bâtie.

Rue Blomet, ruelle Volontaire prolongée et rue de Vaugirard (nº 18 *bis* de l'Atlas). Une partie de cet emplacement, d'une surface de 891 mètres environ, sera réunie aux écoles communales de la rue Blomet.

Le surplus de ce terrain, d'une contenance de 401 mètres environ, est réservé pour être annexé à la propriété voisine.

Rue Bausset, rue Gerbert et rue Fenoux (nº 22 *bis* de l'Atlas). Cet immeuble a été acquis par la ville de Paris et la fabrique pour les dépendances de l'église Saint-Lambert.

Boulevard Victor (nº 23 de l'Atlas). Le 1er lot sera réuni à la propriété voisine.

Boulevard Victor et rue Desnouettes (n° 24 de l'Atlas). Cet emplacement est utilisé comme dépôt de plantations.

Boulevard Lefebvre et passage de Parme (n° 24 *ter* de l'Atlas). Ce terrain devra se réunir à la propriété voisine.

Rue de la Croix-Nivert (n° 26 *bis* de l'Atlas). Cette parcelle doit être également réservée pour réunion aux propriétés voisines.

Quai de Javel et rue des Cévennes (n°s 28 *bis* et 29 de l'Atlas). Ces deux terrains doivent faire l'objet d'un échange.

Rue de la Croix-Nivert et rue Roussin (n° 46 de l'Atlas). Cette parcelle sera vendue dans les conditions ordinaires.

Les autres terrains communaux du XVe arrondissement sont considérés par la Commission comme susceptibles de recevoir des constructions à bon marché :

Boulevard Lefebvre (n° 4, 1er et 2e lots, et n° 6 de l'Atlas);

Rue de la Croix-Nivert et rue du Hameau (n° 6 *bis* de l'Atlas);

Rue Blomet, ruelle Volontaire prolongée et rue de Vaugirard (n° 18 *ter* de l'Atlas);

Boulevard Victor (2e lot du n° 23 de l'Atlas);

Boulevard Lefebvre et petite rue de Paris (n° 25 de l'Atlas);

Rue de la Croix-Nivert (n° 26 *ter* de l'Atlas);

Rue Leblanc (n° 38 de l'Atlas),

Et boulevard de Vaugirard, rue de Vaugirard et rue Lecourbe (n° 40 de l'Atlas).

XVIe arrondissement.

Un seul terrain est considéré par la Commission comme disponible pour les constructions à bon marché. Ce terrain est situé avenue de Versailles et quai d'Auteuil (n° 67 de l'Atlas).

On réserverait toutefois le passage du quai rectifié.

Les autres terrains sont écartés pour les motifs ci-après :

Le terrain boulevard Exelmans et rue Boileau (nº 2 de l'Atlas) sera vendu dans les conditions ordinaires, de même que le terrain rue Mozart et rue Ribéra (nº 49 de l'Atlas) et le terrain avenue de Versailles et quai d'Auteuil (nº 66 de l'Atlas).

Sont frappés du droit de préemption les immeubles suivants :

Boulevard François-Gérard (nº 31 *ter* de l'Atlas) ;

Avenue du Trocadéro et rue Decamps (nº 61 de l'Atlas) ;

Rue Possoz et rue Sainte-Claire (nº 63 de l'Atlas),

Et place Possoz et rue Delaroche (nº 65 de l'Atlas).

Le terrain rue Wilhem et rue Mirabeau (nº 30 *ter* de l'Atlas) sera cédé à l'Assistance publique.

Le terrain rue Cimarosa, 6 (nº 32 *bis* de l'Atlas), est réservé pour établissement scolaire.

Sont réservés d'une manière générale, pour l'abaissement de la butte d'Eylau, les immeubles communaux rue Lauriston et avenue d'Eylau (nºs 33, 33 *bis*, 34, 34^1, 34^2, 34^3, 40 *bis* et 42 de l'Atlas).

Les terrains situés rue Mozart et aux abords de cette voie sont réservés pour échange avec les propriétaires voisins (nºs 45 *bis*, 51, 52, 56 et 57 de l'Atlas).

Enfin le terrain boulevard Lannes (nº 44 *bis* de l'Atlas) est loué à la Compagnie des chemins de fer de l'Ouest.

XVIIe arrondissement.

Les terrains communaux situés avenue Mac-Mahon et avenue Niel (nºs 1, 2, 3, 3 *bis*, 3 *ter*, 4, 4 *bis*, 4 *ter*, 5, 5 *bis* et 6 de l'Atlas) sont réservés pour l'achèvement de ces deux voies.

Le terrain boulevard Bessières (n° 15 de l'Atlas) se trouve en partie masqué par une propriété dont la Ville aura à faire plus tard l'acquisition en vue de l'élargissement de la rue Militaire.

Les parcelles sises boulevard Bessières (n°s 16 *bis*, 20 et 25 de l'Atlas) et rue Legendre (n°s 17 *bis*, 22, 23, 29 et 29 *bis* de l'Atlas) devront être réunies aux propriétés voisines.

Les terrains situés avenue de la Grande-Armée et rond-point de la Porte-Maillot, en dehors de l'enceinte (n° 26 de l'Atlas), sont frappés de la servitude militaire.

L'immeuble avenue du Cimetière-des-Batignolles et chemin des Bœufs (n° 27 de l'Atlas) est grevé également d'une servitude, par suite du voisinage du cimetière.

Dans cette situation, il ne reste plus de disponible qu'un seul terrain, boulevard Bessières (n° 16 de l'Atlas). La Commission décide qu'il y a lieu de le comprendre parmi ceux qu'il y aurait lieu de vendre avec obligation d'y établir des constructions à bon marché.

XVIIIe arrondissement.

Sont frappés du droit de préemption ou devront être réunis aux propriétés voisines les terrains ci-après :

Boulevard Ney (n°s 3 *bis*, 3 *bis* [a], 3 *bis* [b], 3 *bis* [c], 3^2, 3^3, 3^5, de l'Atlas);

Rue du Poteau, 72 à 80 (n° 8 de l'Atlas);

Rue Montcalm (n°s 15 et 17 *bis* de l'Atlas);

Rue Marcadet et rue Damrémont (n° 20 *bis* de l'Atlas);

Rue Lamarck et rue des Grandes-Carrières (n° 20 *quater* de l'Atlas);

Rue Francœur (n° 26 de l'Atlas);

Rue Foyatier et rue Berthe (n° 30 de l'Atlas);

Rue Ernestine et rue Cavé (n° 36 *bis* de l'Atlas) ;

Rue Saint-Luc et rue Polonceau (n° 39 de l'Atlas);

Rue Boinod prolongée et passage des Poissonniers (n° 65 *bis* de l'Atlas);

Rue Championnet, 47 (n° 74 de l'Atlas) ;

Rue Duhesme (n° 76 de l'Atlas) ;

Rue du Mont-Cenis (n° 84 de l'Atlas) ;

Rue Becquerel et rue Custine (n° 97 de l'Atlas) ;

Rue Ordener, 133 et 118 (n°s 106 et 108 de l'Atlas),

Et rue Boinod (n°s 116 et 117 de l'Atlas).

Les terrains dont l'énumération suit sont également en dehors du programme adopté :

Boulevard Ney (n°s 2 *ter*, 3 et 110 de l'Atlas).

Ces deux angles seront vendus dans des conditions ordinaires.

De même le terrain rue Montcalm et rue du Ruisseau (n° 14 de l'Atlas).

Les terrains rues Caulaincourt, Dulaure et Chasseloup-Laubat sont réservés pour plateaux plantés.

Les terrains rues Caulaincourt, Girardon, Lamarck, passage Pernet, rues de la Fontaine-du-But, des Saules, Marcadet, Francœur, Ronsard et de la Fontenelle (n°s 23, 23 *bis*, 24 *bis*, 24 *ter*, 24 *quater*, 25, 32, 115 *bis*, 115 *ter* de l'Atlas) ne pourront être aliénés qu'après l'achèvement de travaux.

Les immeubles rue Saint-Luc et passage Léon (n° 37 de l'Atlas), rue Saint-Bruno et rue Affre (n° 40 *bis* de l'Atlas), rue Stephenson et rue projetée (n°s 41 et 41 *bis* de l'Atlas); boulevard Barbès, rues Marcadet et Ordener (n°s 51 et 53 de l'Atlas), rues Marcadet, Hermel et Ramey (n° 55 de l'Atlas), rue Ramey (n° 58 de l'Atlas) et rue Championnet (n°s 78 et 79 de l'Atlas) sont occupés par des écoles ou destinés à recevoir provisoirement une affectation scolaire.

Les emplacements rues Hermel, du Mont-Cenis et Ordener (nos 56 et 57 de l'Atlas) recevront la nouvelle mairie du XVIIIe arrondissement.

Les terrains situés rue des Fillettes (no 88 de l'Atlas) sont destinés au service des Eaux.

Enfin, on doit réserver pour échange les terrains rues Damrémont et Championnet (nos 92 et 94 de l'Atlas).

De telle sorte que l'on ne peut, d'après la Commission, affecter aux constructions à bon marché que les terrains suivants :

Boulevard Ney (no 2 *bis* de l'Atlas), rue Montcalm (no 13 de l'Atlas) ;

Rue Marcadet et rue Vauvenargues (no 18 *ter* de l'Atlas) ;

Rue des Grandes-Carrières et passage Tourlaque (no 22 de l'Atlas) ;

Rue de La Chapelle, 165 (no 89 de l'Atlas) ;

Rues du Mont-Cenis et Lamarck (no 99 de l'Atlas) ;

Rue de la Guadeloupe (no 100 de l'Atlas),

Et rues de la Fontenelle et Lamarck (no 115 de l'Atlas).

XIXe arrondissement.

Les terrains rue de Crimée (nos 3, 3^1, 3^2, 3^3 de l'Atlas), rue Asselin (no 9 *bis* de l'Atlas), quai de l'Oise et rue de l'Argonne (nos 25 *bis* et 25 *ter* de l'Atlas), quai de la Gironde (no 27 de l'Atlas), rue de l'Atlas (nos 30 et 31 de l'Atlas), rue des Alouettes et rue de La Villette (no 32 *bis* de l'Atlas), rue du Général-Brunet (no 33 de l'Atlas), rue Fessart (no 36 de l'Atlas), rue de l'Orne et rue des Bois (no 37 de l'Atlas), et rues Baste, Bouret et Secrétan (no 38 de l'Atlas) devront être réunis aux propriétés voisines, soit en vertu de leur exiguïté, soit par suite d'un droit de préemption.

Les emplacements rue Bolivar, 78 à 82 (n° 11 de l'Atlas) sont réservés pour le service des Eaux.

Les terrains rue Fessart, 24 et 26 (n° 19 de l'Atlas) recevront une affectation scolaire.

Le terrain impasse du Dépotoir et rue des Ardennes, 22 (n° 35 de l'Atlas) est réservé pour la transformation du dépotoir.

Les autres terrains ci-après désignés sont reconnus par la Commission disponibles pour recevoir des constructions à bon marché :

Rue Bolivar, en face de la rue de l'Atlas (n° 12 de l'Atlas), rue Bolivar (n° 15 de l'Atlas, 4° lot) ;

Rue Rouvet et quai de la Gironde (n° 25 de l'Atlas) ;

Rue Manin (n° 29 de l'Atlas), rue Bouret et impasse de Montfaucon (n° 34 de l'Atlas).

XXe arrondissement.

Sont frappés du droit de préemption ou destinés à être réunis aux propriétés voisines les terrains suivants :

Rue du Jourdain et rue des Rigoles (n° 6 de l'Atlas) ;

Rue des Pyrénées et passage de Retrait (n° 18 de l'Atlas) ;

Rue des Pyrénées, rue des Prairies, rue de la Cour-des-Noues et rue du Cher, lot n° 8 du n° 9 (n°s 31, 31 *bis*, 32, 32 *bis*, 32 *ter*, 33 *bis*, 52, 53 et 59 de l'Atlas) ;

Avenue de la République (n°s 41, 104, 105 et 106 de l'Atlas) ;

Rue Stendhal (n° 56 de l'Atlas) ;

Rue des Pyrénées (n°s 61, 66, 71 de l'Atlas) ; rue des Maraichers et rue des Grands-Champs (n° 73 *bis* de l'Atlas) ;

Rue des Vignoles (nos 75 et 81 de l'Atlas) ;

Boulevard Davoust (nos 85, 86, 86 *bis*, 87, 87 *bis*, 88, 89, 89 *bis* et 89 *ter* de l'Atlas) ;

Rues des Rasselins, de la Croix-Saint-Simon et Mouraud (no 90 de l'Atlas) ;

Rue Sorbier, impasse Finet, cité Champlain, rues Boyer, Juillet, de la Bidassoa, d'Annam, des Partants, de la Cloche et des Osiaux (nos 92, 93, 94, 97, 98, 98 *bis*, 99, 100 et 102 de l'Atlas) ;

Rues Sorbier et Gasnier-Guy (no 108 de l'Atlas) ;

Rue Étienne-Dolet, 36 et 40 (nos 115 et 117 de l'Atlas) ;

Rue des Couronnes (nos 118, 119, 120, 124, 129 et 130 de l'Atlas) ;

Rue des Orteaux et rue des Rasselins (no 133 *bis* de l'Atlas) ;

Les immeubles qui suivent ne pourront être mis en vente qu'après l'achèvement des travaux :

Rues de la Cour-des-Noues, Belgrand, du Cher, de la Chine et du Japon (nos 33, 33^3, 34 et 34 *bis* de l'Atlas) ;

Et rues Stendhal et des Pyrénées (nos 54 et 57 de l'Atlas).

Devront être vendus, dans les conditions ordinaires, les terrains ci-après :

Avenue de la République (nos 42, 45 et 45 *bis* de l'Atlas) ;

Rue des Couronnes et rue de la Mare (no 127 de l'Atlas) ;

Rues Belgrand, des Montibœufs et de la Py (nos 133 et 134 de l'Atlas) ;

Les terrains situés rues du Jourdain, de Belleville et des Rigoles (nos 4 *bis* et 6 *bis* de l'Atlas) sont réservés pour des échanges.

Le terrain rue des Pyrénées (no 24 de l'Atlas) est réservé pour dépôt du matériel de la 8e section du Service municipal.

Sont réservés pour écoles provisoires les terrains suivants :

Avenue de la République, rue de la Chine et impasse de la Chine (n° 40 de l'Atlas);

Rue Étienne-Dolet, 31 et 33 et rue des Maronites, 42 et 44 (n° 116 *bis* de l'Atlas);

Et rue des Couronnes (n°s 122, 123 et 126 de l'Atlas).

Les terrains rues Sorbier et Robineau (n° 107 de l'Atlas) sont pris par le prolongement de l'avenue de la République.

Les autres terrains communaux du XX[e] arrondissement, dont l'énumération suit, paraissent susceptibles de recevoir des constructions à bon marché :

Rue des Pyrénées (n°s 9, 10, 12 et 60 de l'Atlas);

Rues Belgrand et de la Chine (n° 35 de l'Atlas);

Rue Belgrand et impasse Éveillard (n° 47 de l'Atlas);

Rues des Pyrénées et Ramus (n° 58 de l'Atlas);

Rue Planchat (n° 83 de l'Atlas);

Rues Boyer, Juillet et de la Bidassoa (n° 95 de l'Atlas);

Rue des Couronnes (n°s 125 et 131 de l'Atlas);

Et rues Belgrand et Pelleport (n° 135 de l'Atlas).

M. Fabien demande la parole et donne lecture de la proposition dont il avait parlé au cours de la dernière séance de la Commission générale.

M. Fabien fait connaître qu'il est propriétaire, avenue Daumesnil et rue des Coucous, d'un important terrain de 3.400 mètres environ qu'il a acheté autrefois à raison de 6 fr. 27 c. par mètre. Sur ce terrain, on pourrait élever un certain nombre de petites constructions dans le genre de celles qu'il a fait édifier cité du Trône et qu'il a rétrocédées absolument à prix de revient, moyennant des sommes variant de 3,500 à 6,000 francs. Il offre

de céder son terrain précité, sans majoration de prix, ce qui permettrait à des ouvriers ayant quelques économies de s'en rendre acquéreurs.

Les travaux pourraient être poussés avec assez d'activité pour être achevées avant l'hiver prochain. M. Fabien s'offre en outre comme intermédiaire désintéressé entre ses acquéreurs et les entrepreneurs.

M. LE PRÉSIDENT, au nom de la Commission, remercie M. Fabien de son offre philanthropique et charge M. Bartet de faire un rapport sur cette proposition.

La prochaine séance de la 2e Sous-commission est fixée au mardi 17 avril.

La séance est levée à cinq heures quinze minutes.

2e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du mardi 17 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures, sous la présidence de M. ALPHAND.

Présents : MM. Bartet, Fabien, Fougerousse, Watel, Émile Level, secrétaire, et Famin, secrétaire-adjoint.

Assistent à la séance avec voix consultative : M. du Mesnil, membre de la 1re Sous-commission, et M. Fauve, géomètre en chef de la ville de Paris.

Le procès-verbal de la séance du 10 avril 1883 est lu et adopté.

M. BARTET donne lecture de son rapport sur la proposition de M. Yves Guyot relative à la suppression des fortifications.

A la suite de quelques observations sur les services rendus par l'enceinte fortifiée, lors du dernier siège de Paris, la Sous-commission, reconnaissant que l'existence de cet ouvrage a mis la capitale à l'abri d'un coup de main, approuve le rapport de M. Bartet et décide qu'il sera communiqué à la Commission générale et transmis ensuite, s'il y a lieu, au Conseil municipal.

M. WATEL, qui était chargé de faire un rapport sur un certain

nombre de terrains placés aux abords du chemin de fer de Ceinture et jugés susceptibles de recevoir des constructions économiques, fait connaître que n'ayant pu encore réunir tous les plans et renseignements nécessaires, il ne sera à même d'entretenir la Commission à ce sujet qu'à la prochaine séance.

M. le Président expose que la Sous-commission ayant, dans ses deux dernières réunions, arrêté la liste des terrains communaux propres à être affectés à des logements à bon marché, il reste à déterminer les conditions de vente de ces terrains. Comme ils seront aliénés dans des conditions spéciales, il y aura nécessairement à reviser les évaluations faites primitivement en vue d'aliénations ordinaires. L'ensemble de ces terrains pourrait être vendu directement à un entrepreneur général, justifiant de ses moyens d'action et contractant l'obligation d'édifier la totalité des constructions dans un très court délai. M. Fauve, géomètre en chef, est chargé de procéder à cette revision.

Lecture est ensuite donnée d'une proposition de M. Émile Level sur l'amélioration des services de transport en commun, dans Paris, en vue de desservir les quartiers excentriques.

NOTE SUR L'AMÉLIORATION DES SERVICES DE TRANSPORT EN COMMUN DANS LA CAPITALE, AU POINT DE VUE DE LA DESSERTE DES QUARTIERS EXCENTRIQUES.

Au nombre des questions comprises dans le programme d'études de la 2e Sous-commission, se place celle des voies de communication à créer pour rapprocher du centre de la capitale

les quartiers excentriques dans lesquels il est encore possible de trouver des terrains de faible valeur propres aux constructions économiques.

Quelle que soit l'urgence de l'établissement de ces nouvelles voies de communication, un temps considérable s'écoulera malheureusement avant qu'elles soient créées. La détermination du tracé de ces voies, leur classement, leur déclaration d'utilité publique, leur exécution enfin, formalités, procédure et travaux, absorberont des délais successifs pendant lesquels il sera difficile d'utiliser les terrains des quartiers excentriques.

Mais, si ces voies de communication ne peuvent être construites à bref délai, il en est d'autres, aujourd'hui en activité, dont on n'a pas encore tiré tout l'effet utile au point de vue de l'amélioration et du bon marché de la circulation urbaine.

Le chemin de fer de Ceinture, à l'intérieur de Paris, tout d'abord n'est pas utilisé comme il pourrait l'être. Nous appelons d'autant plus l'attention sur ce point que, si la proposition de M. Yves Guyot touchant la suppression de l'enceinte fortifiée était prise en considération, si les fortifications disparaissaient, le chemin de fer de Ceinture se trouverait tout à coup placé au milieu d'une grande masse de terrains dont le lotissement et l'exploitation seraient singulièrement favorisés.

Sans doute, l'État n'abandonnerait pas gratuitement à la ville de Paris la totalité des terrains sur lesquels sont aujourd'hui établies les fortifications. Il y aurait évidemment lieu de reconstituer une nouvelle ligne de défense, combinée avec l'action des forts qui entourent actuellement la capitale. Mais en profitant du cours de la Seine et de celui de la Marne, qui constituent les défenses naturelles de Paris à l'ouest et au sud-est, il suffirait de creuser un fossé de largeur convenable avec épaulement, qui relierait entre eux les forts et les ouvrages de Saint-Denis, Aubervilliers, Romainville, Noisy, Montreuil, Rosny, Fontenay et Nogent, d'une part, d'Ivry, Bicêtre, Montrouge, Vanves et Issy, d'autre part, pour former une nouvelle enceinte continue. De

chaque côté une route de 12 mètres de largeur desservirait les besoins militaires. Cet établissement entraînerait de grands frais dont l'État se couvrirait par la vente des terrains des fortifications actuelles. Quoi qu'il en soit, les constructeurs achèteraient ces terrains au prix consenti par l'État. Ils trouveraient, de plus, immédiatement les 700 ou 800 hectares actuellement grevés de servitude militaire qui deviendraient disponibles à la suite de la suppression de l'enceinte et dont le défruitement s'effectuerait admirablement par le chemin de fer de Ceinture.

Ce chemin de fer est donc appelé à jouer un rôle important dans la question et un rôle d'autant plus considérable que les trains de marchandises des Compagnies circulent en partie aujourd'hui sur la grande Ceinture, à l'extérieur de Paris, de sorte que la Ceinture intérieure tend de jour en jour à devenir un chemin exclusivement affecté aux voyageurs, un véritable métropolitain.

Mais, jusqu'à présent, les services de la Ceinture n'ont pas donné satisfaction suffisante à la circulation urbaine, et le moment est arrivé où il faut se préoccuper des moyens de les mettre en harmonie avec l'importance de cette circulation dans le présent et dans l'avenir et de les affecter plus spécialement aux besoins de la population parisienne.

L'État négocie, en ce moment, avec les grandes compagnies de chemins de fer au sujet des questions qui se rapportent au régime général des voies ferrées. La ville de Paris, qui procure aux compagnies des recettes considérables, ne doit pas être oubliée dans les négociations qui se poursuivent et il paraît naturel de profiter de la situation pour demander à l'État de s'entendre avec le Syndicat des grandes compagnies, qui exploite la ligne de Ceinture, de manière à obtenir une utilisation plus parfaite de cette première voie métropolitaine.

L'entente devrait porter, à notre avis, sur les trois points suivants :

1° Amélioration des services ;

2° Modification des tarifs ;

3° Combinaisons avec les autres compagnies de transport en commun pour un échange de correspondance.

1° *Amélioration des services.*

La totalité de l'effet utile de la ligne de Ceinture ne peut être obtenue qu'à la condition de réaliser tout d'abord de bonnes correspondances avec les grandes lignes, dont quelques-unes s'avancent profondément dans la cité et constituent les amorces du futur Métropolitain. Si les trains de la Ceinture pouvaient pénétrer dans les grandes gares de Paris comme ils arrivent à la gare Saint-Lazare, le problème serait en partie résolu. Il n'est pas impossible d'atteindre cet objectif au moyen de raccordements, relativement courts, avec le Nord, l'Est, l'Orléans et les lignes de Vincennes, d'Orsay et de Montparnasse. En attendant l'établissement de ces raccordements il serait facile d'organiser, entre les grandes gares de Paris et les stations correspondantes de la Ceinture, une navette de trains pour transporter les voyageurs en provenance et en destination des diverses stations de la Ceinture. Cette navette fonctionnerait partout où les trains de banlieue des grandes compagnies ne seraient pas en nombre suffisant pour desservir convenablement les trains de Ceinture. De la sorte les voyageurs, toujours assurés de trouver une correspondance pour l'une quelconque des grandes gares de Paris, fréquenteraient assidûment la ligne de Ceinture.

Afin de favoriser ce mouvement de et pour les gares du Nord, de l'Est, de la place de la Bastille, de Lyon, d'Orléans, de Sceaux, de Montparnasse et du Champ-de-Mars, il faudrait augmenter le nombre des trains sur la Ceinture, les faire marcher plus vite en en diminuant la longueur au besoin. Il serait également indispensable d'améliorer les conditions du transbordement aux sta-

tions de correspondance. Toutes choses faciles à exécuter relativement à peu de frais.

2° *Modification des tarifs.*

Mais il ne suffirait pas d'améliorer les conditions de service de la Ceinture : rien ne serait fait si les tarifs de cette ligne étaient maintenus.

Les tarifs varient, en 2e classe, de 0 fr. 15 c. à 0 fr. 55 c. Bas pour les petits parcours, ils sont trop élevés pour les parcours quelque peu notables et ils éloignent le public. Ils deviennent presque prohibitifs lorsque le voyageur emprunte les trains des grandes lignes pour pénétrer dans Paris. Si l'on veut que la Ceinture soit fréquentée, qu'elle serve efficacement aux voyageurs venant de la périphérie jusque dans l'intérieur de Paris par les grandes gares et réciproquement, il est nécessaire d'établir un tarif à bas prix à la portée de la masse de la population. A cet égard, un tatif uniforme de 0 fr. 30 c. d'une station quelconque de la Ceinture à l'une quelconque des grandes gares de Paris est seule acceptable. C'est le tarif des omnibus, auquel la population est habituée depuis longtemps.

3° *Combinaisons avec les compagnies d'omnibus et de tramways.*

Il faut aller plus loin encore si l'on veut résoudre le problème des transports économiques, auquel est si intimement lié celui des logements à bon marché.

Actuellement, chaque station de la ligne de Ceinture sert pour ainsi dire de tête à une ligne d'omnibus ou de tramways, quelquefois à plusieurs de ces lignes.

Si l'ensemble des moyens de transport en commun dans la

capitale, chemin de fer de Ceinture, avancement des grandes lignes dans Paris, omnibus et tramways, appartenant à la même Compagnie, cette Compagnie, voyant combien certaines sections de la Ceinture et certaines lignes d'omnibus et de tramways sont peu fréquentées, chercherait à améliorer les produits de ces sections et de ces parcours peu rémunérateurs, en organisant les choses de telle sorte que les divers modes de transport en commun puissent se compléter réciproquement et s'alimenter mutuellement.

L'idée simple qui viendrait à l'esprit de cette Compagnie serait de créer des correspondances entre la Ceinture et les lignes de tramways et d'omnibus. Elle réaliserait ainsi un échange de correspondances analogue à celui qui s'effectue aujourd'hui entre les omnibus et les tramways, et l'habitant de Paris pourrait aller d'un point quelconque à un autre point quelconque de la cité moyennant le paiement d'une taxe uniforme de 0 fr. 30 c. sans avoir à se préoccuper du genre ou du mode de locomotion dont il se servirait.

Ce que cette Compagnie pourrait faire, les compagnies actuelles qui détiennent les divers modes de transport en commun dans la capitale peuvent l'entreprendre.

En donnant satisfaction à l'intérêt public, elles serviraient leurs propres intérêts, car il résulterait de cet échange de correspondances un mouvement considérable entre les extrémités et le centre qui fournirait de nombreux voyageurs et aux omnibus et tramways d'une part et à la Ceinture de l'autre, notamment dans ceux de leurs parcours aujourd'hui peu fréquentés à raison de la cherté des prix actuels aussi bien qu'à cause du manque d'harmonie entre les services et de l'absence de correspondance.

Sans nous arrêter à développer l'intérêt qui s'attache à la réalisation de ces combinaisons simples et d'une application immédiate, nous proposons à la Sous-commission de les prendre en considération et d'émettre l'avis qu'il y aurait lieu de demander à M. le ministre des Travaux publics de négocier avec le Syndicat

du chemin de fer de Ceinture les améliorations de service, modifications de prix et mode d'échange de correspondances dont nous venons d'indiquer, à grands traits, le but et l'utilité.

L'économie générale de cette proposition, approuvée par la Sous-commission, donne lieu à quelques observations.

M. BARTET est d'avis que les trains pourraient, sans inconvénient, n'être très fréquents que le matin et le soir, en raison du ralentissement habituel de la circulation pendant la journée.

M. WATEL estime au contraire que, si l'on obtient une nouvelle organisation du service dans le sens de la proposition de M. Émile Level, il sera nécessaire de maintenir la multiplicité des trains, sans interruption, même sur les parties actuellement peu fréquentées par les voyageurs. Le ralentissement que l'on constate aujourd'hui provient des services relativement restreints rendus par la ligne de Ceinture.

M. BARTET, se plaçant au point de vue des ouvriers, dont il faut tout d'abord assurer le transport rapide, maintient qu'il suffira d'établir des trains fréquents, aux heures du matin et du soir ; on pourra, plus tard, en présence de l'accroissement de la population sur les points desservis par une ligne de chemin de fer, voir s'il ne conviendra pas de maintenir pendant toute la journée cette fréquence des départs.

M. LE PRÉSIDENT constate que la Sous-commission est unanime à appuyer la demande de M. Émile Level et propose de la compléter sur les points suivants :

D'abord, il serait nécessaire d'organiser des trains spéciaux, à prix réduits, pour les ouvriers, quitte à employer des voitures de 3e classe. L'heure du départ de ces trains varierait nécessairement suivant les époques de l'année.

Il faudrait ensuite délivrer des billets d'aller et retour et des cartes d'abonnement, les avantages qui en résultent étant très appréciés par le public.

Ceci admis, il y aurait lieu, vu l'urgence, de transmettre cette proposition à M. le ministre des Travaux publics, pour le prier, à l'occasion des négociations actuelles, d'en saisir le Syndicat des grandes lignes de chemins de fer. Il ne s'agit, bien entendu, que des principes à poser, et l'Administration se mettra à la disposition des compagnies intéressées, pour arrêter, d'un commun accord, les bases de cette organisation nouvelle.

La Sous-commission émet un avis conforme.

M. LE PRÉSIDENT fait connaître que l'examen des terrains appartenant à l'Assistance publique, bien qu'il figure à l'ordre du jour, se trouve forcément ajourné, l'administration hospitalière n'ayant pas encore transmis les plans de ses terrains. On vient, par une nouvelle lettre, d'insister auprès d'elle pour la prompte communication de ces documents, et il y a lieu d'espérer que la Sous-commission pourra en être saisie lors de sa prochaine réunion.

M. le Président met enfin sous les yeux de la Sous-commission les diverses propositions qui lui ont été adressées par des entrepreneurs, par des architectes ou par des propriétaires.

Elle passe à l'ordre du jour sur les affaires suivantes :

Proposition de M. Bricard offrant de vendre à la ville de Paris dix immeubles aménagés pour petites locations et situés avenue Philippe-Auguste, boulevard Arago et boulevard de Port-Royal ;

Lettre d'un ouvrier de la rue de Montreuil signalant cette rue et l'avenue de Bouvines comme propres à recevoir des constructions ouvrières ;

Proposition de M. Garnier, propriétaire, offrant de vendre à la ville de Paris un terrain avenue d'Italie, nos 125-127 ;

Pétition de M. Camille Félicien tendant à l'édification de constructions ouvrières boulevard Saint-Jacques.

Proposition de M. Laurent, ancien entrepreneur, signalant qu'il existe de 2 à 300,000 mètres de terrain disponibles dans Paris et offrant d'indiquer des entrepreneurs qui construiraient sur ces emplacements des maisons à moitié prix ;

Offre de M. Sauvage, qui expose qu'il est disposé à vendre à la Ville le terrain lui appartenant avenue de Bouvines, n° 16 ;

Offre semblable de M. Levêque, au sujet d'un terrain lui appartenant boulevard de Belleville, n° 84 ;

Proposition de M. Ecos à l'effet de construire une maison de trois étages, avec logements à bon marché, à Saint-Ouen, chemin des Carreaux ;

Offre de M. Varangot, propriétaire, au sujet d'un terrain de 14,000 mètres à Issy, rue des Glacières, n° 5.

La Sous-commission repousse ces diverses propositions parce que les unes présentent peu d'intérêt, que d'autres concernent des terrains en dehors de Paris, et que le surplus a pour but de vendre des terrains à la ville de Paris qui, possédant déjà une grande quantité d'immeubles, n'a aucun intérêt à en acquérir de nouveaux.

M. Lesueur, ouvrier typographe, demande à être entendu par la 2e Sous-commission. Il sera fait droit à cette requête, si plus tard la Sous-commission décide qu'elle donnera des audiences.

Les autres propositions sont remises pour rapport à MM. Bartet, Fabien, Watel, Level et Du Mesnil.

Cette distribution terminée, M. du Mesnil signale un terrain de 26 à 27,000 mètres, près de l'asile de Vincennes, le long de l'avenue de Gravelle, qui pourrait être affecté aux constructions à bon marché.

M. LE PRÉSIDENT répond qu'il y a lieu d'abord d'examiner si ce terrain peut être bâti. L'État, en effet, en vendant le bois de Vincennes à la ville de Paris, a, d'une manière expresse, limité pour celle-ci la faculté de bâtir sur les terrains provenant de ce bois.

M. Bartet est chargé de fournir les renseignements nécessaires à cet effet.

La séance est levée à trois heures et demie.

2e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du mardi 24 avril 1883.

La séance est ouverte à quatre heures, sous la présidence de M. ALPHAND.

Sont présents : MM. Bartet, Fabien, Trélat, Watel, Emile Level, secrétaire, et M. Famin, secrétaire-adjoint.

Assistent à la séance : M. Du Mesnil, membre de la 1re Sous-commission, et M. Fauve, géomètre en chef de la ville de Paris.

Le procès-verbal de la dernière séance est lu et adopté.

M. WATEL présente deux rapports sur les propositions adressées par M. Coquet et M. Pannier.

M. Coquet avait demandé à construire, dans les conditions du projet de traité avec le Crédit foncier, sur un terrain de 500 mètres qu'il possède rue Boileau, 88.

Depuis, M. Coquet ayant loué son immeuble, il n'y a pas de suite à donner à sa proposition.

M. Pannier, demeurant rue Thérèse, 15, a offert de louer à un entrepreneur agréé par la Ville, et avec promesse de vente,

un terrain de 5 à 6,000 mètres situé auprès du marché de Belleville, rue des Rigoles.

Ce terrain est favorablement situé, mais M. Pannier paraît disposé à en demander un prix assez élevé, de 70 à 80 francs.

La Sous-commission décide qu'il y a lieu de ne donner aucune suite, quant à présent, à la proposition de M. Pannier.

M. WATEL donne ensuite lecture de son rapport sur les terrains placés aux abords du chemin de fer de Ceinture.

La Sous-commission approuve les conclusions de ce rapport, qui devra servir de base pour l'examen des questions qui ne manqueront pas de se soulever au sujet des terrains à utiliser dans Paris à usage de constructions économiques.

M. BARTET communique son rapport sur le terrain que M. Fabien offre de vendre, à prix de revient, à la charge par les acquéreurs d'y établir de petites maisons de famille.

Ce terrain est très favorable pour cette affectation et se trouve relié au centre de Paris par le chemin de fer de Ceinture et diverses lignes d'omnibus et tramways.

D'après M. le Rapporteur, on pourrait faire un lotissement, approuvé d'ailleurs par M. Fabien, et permettant de construire 51 maisons ayant une superficie de 36 mètres carrés au moins.

Après la lecture de ce rapport, M. LE PRÉSIDENT place sous les yeux de la Sous-commission un contre-projet de M. Cacheux au sujet du même terrain. M. Cacheux, dans son plan, a donné une certaine part aux jardins, ce qui serait une meilleure solution au point de vue de la salubrité.

M. DU MESNIL rappelle que ce type a déjà été exécuté, par ce même architecte, sur le boulevard Kellermann.

M. FABIEN n'approuve pas le projet Cacheux, qui aurait l'in-

convénient de ne plus laisser les maisons en façade sur les voies et d'empêcher ainsi l'établissement de petites boutiques pour l'usage des locataires.

La Sous-commission, prenant en considération la proposition de M. Fabien, décide qu'elle devra être renvoyée à la 1re Sous-commission pour étude du meilleur lotissement et des constructions à élever.

M. LE PRÉSIDENT insiste sur la nécessité de proposer sans retard des évaluations en ce qui concerne les terrains communaux qui ont été désignés, dans les séances des 24 mars et 10 avril, pour être affectés aux logements à bon marché.

En présentant ce travail au Conseil municipal, on lèvera l'interdit qui pèse actuellement sur les terrains de la Ville.

Le Conseil aura à prendre une décision au sujet de ces terrains, soit qu'il veuille les aliéner par adjudication, soit qu'il préfère les vendre directement. Il faudra nécessairement, et dans ces deux hypothèses, établir des évaluations différentes, des prévisions premières, en raison des obligations spéciales imposées aux acquéreurs.

M. WATEL propose un rabais général de 25 °/o.

Après l'échange de quelques observations, la Sous-commission décide, sur la proposition de M. le Président, qu'il y a lieu de demander de nouvelles estimations de ces terrains aux commissaires-voyers pour avoir l'indication de la valeur actuelle. Ce travail fait, M. Fauve, géomètre en chef, proposera des modifications sur lesquelles la Sous-commission se prononcera.

M. FABIEN présente un rapport sur la proposition de M. Beslant qui offre, pour y élever des constructions à bon marché, son terrain situé à Passy, rue Pétrarque.

Ce terrain pourrait parfaitement convenir, il est très élevé et très sain et le sol ne paraît pas fouillé.

La Sous-commission est d'avis de classer provisoirement cette affaire.

M. BARTET, chargé d'examiner, sur l'indication de M. du Mesnil, l'utilisation d'un terrain à provenir du bois de Vincennes, fait connaître qu'en vertu de l'autorisation qui lui a été accordée par l'État la ville de Paris serait en droit d'aliéner cet emplacement, d'une surface de 2 hectares 1/2 environ. Mais ces terrains doivent être construits dans certaines conditions qui pourraient en rendre l'utilisation relativement onéreuse.

M. le Rapporteur signale la principale objection, tirée de ce que ces terrains, situés en dehors de Paris, ne peuvent, au point de vue des constructions économiques, jouir des avantages spéciaux que la loi à intervenir doit permettre à la Ville d'accorder.

M. Émile LEVEL demande si l'on poursuivra l'aliénation successive du bois de Vincennes.

M. LE PRÉSIDENT répond que cette aliénation ne peut s'étendre indéfiniment. La loi de 1860, qui a décidé la cession du bois à la Ville, a formellement limité à 120 hectares, y compris les parcelles déjà vendues par la Liste civile, les surfaces susceptibles d'être aliénées.

Comme la Ville n'a, jusqu'à présent, usé de cette faculté que jusqu'à concurrence de 88 hectares, il s'ensuit qu'elle pourrait disposer des surfaces indiquées par M. du Mesnil.

Il faut reconnaître d'ailleurs que même la désaffectation des 32 hectares en surplus n'apporterait pas de modification importante dans la physionomie générale du bois.

La Sous-commission adopte les conclusions de rapport de M. Bartet, qui consistent à renvoyer la proposition de M. du Mesnil

à l'Administration, pour s'entendre avec la commune de Saint-Maurice. Cette commune aura en effet à examiner si elle doit assurer aux futurs acquéreurs de ces terrains les avantages spéciaux devant résulter du projet de loi déposé devant la Chambre.

M. BARTET rapporte ensuite une proposition de M. Rabit.

Le pétitionnaire a signalé un terrain de 6,000 mètres, situé boulevard Ney, en face de l'hôpital Bichat, et que le propriétaire serait disposé à vendre au prix de 40 francs.

En tenant compte des voies de lotissement, le mètre de terrain utilisable reviendrait à 55 francs, prix évidemment trop élevé.

Il n'y a donc aucune suite à donner à l'offre de M. Rabit.

La Sous-commission passe à l'ordre du jour.

Avant de passer à la lecture du rapport de M. Bartet sur la demande de M. Plainchamp tendant à l'utilisation d'une partie des terrains des fortifications dans Paris, M. LE PRÉSIDENT propose à la Commission, qui l'accepte, que M. Bartet aille voir M. le directeur du Génie pour connaître les intentions du ministre de la Guerre au sujet du mur d'enceinte.

La proposition Plainchamp est, par suite, ajournée.

Conformément aux conclusions du MÊME RAPPORTEUR, la Sous-commission passe également à l'ordre du jour sur les deux propositions :

1° De M. Maingot, qui avait demandé à acquérir le terrain communal, servant actuellement de dépôt de pavés, rue et boulevard de Vaugirard.

M. Maingot offre de ce terrain un prix trop faible.

D'ailleurs, l'emplacement dont il s'agit est compris parmi ceux que la Sous-commission propose de désigner au Conseil munici-

pal en vue des constructions économiques et il ne peut en être disposé avant qu'une délibération ne soit prise à cet égard.

2° De M. Humblot, qui a dressé un projet de réorganisation du service public de la Compagnie des omnibus.

La proposition de M. Émile Level, actuellement à l'étude, répond à ce vœu.

La séance est levée à six heures.

3e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 20 mars 1883.

La séance est ouverte à trois heures.

Présents : MM. Forest, Gamard, Manier, Villard, Cheysson, Reinach, Feillet, de Mallevoue.

La Sous-commission procède à la formation de son bureau.

Sont élus :

Président : M. Dietz-Monnin.

Vice-président : M. Gamard.

Secrétaire : M. de Mallevoue.

M. Gamard, après avoir adressé quelques paroles de remerciement à la Sous-commission qui vient de l'élire vice-président, donne lecture de la liste des affaires qui lui seront renvoyées et qui comprennent :

1° Dans les propositions des ingénieurs de la direction des Travaux :

La garantie par la Ville du remboursement d'annuités jusqu'à 75 °/o de la somme à dépenser accordée au Crédit foncier ou à

tout autre établissement de crédit qui avancera les capitaux nécessaires à un taux d'intérêt modéré ;

L'hypothèque de la Ville sur les immeubles jusqu'au remboursement des sommes payées en garantie ;

Enfin les conditions de résolution du contrat, soit à la demande du propriétaire, soit en cas d'inexécution de ses conditions dans la période de quinze ans attribuée à sa durée.

La 3e Sous-commission aurait, en admettant qu'elle acceptât le principe de ce projet, à préparer le cahier des charges à imposer au point de vue de l'exécution des engagements, des clauses financières, des questions de propriété, de résiliation et de garanties d'hypothèque et autres; à faire des démarches auprès du Crédit foncier ou autres établissements de crédit, à préparer les conventions réglant les conditions de prêt et les engagements à prendre par la Ville ; enfin, à préparer également le projet de loi à demander au Corps législatif.

2° Dans les documents imprimés, distribués à la 3e Sous-commission, il y a à étudier et à rapporter les propositions de MM. Manier, Fiaux, Le Rouge, Lalanne, Minder, Olivier, Bailly, Vandier, Pavillon, Orion, le rapport de M. Villard, les propositions de la Caisse centrale populaire et plusieurs pétitions.

3° Un certain nombre de propositions diverses, détaillées dans l'état de répartition remis à chaque membre, ont été renvoyées à l'examen de la 3e Sous-commission, et ces propositions devront également être l'objet de rapports spéciaux.

M. LE PRÉSIDENT, après avoir fait cette énumération, émet l'avis que la première question qui, d'une façon générale, se présente à l'étude de la Sous-commission, est de savoir si les dégrèvements de diverses natures énumérés dans le projet des ingénieurs de la direction des Travaux constitueront une réduction de dépenses suffisante pour que de nombreux constructeurs soient tentés d'entreprendre les travaux qu'on demande à leur

initiative. Y aurait-il lieu, en dehors de ces dégrèvements, de demander à la Ville, soit des subventions directes, soit seulement des garanties d'intérêt ?

M. FOREST est d'avis qu'avant d'entreprendre cette étude, il serait utile de connaître quelle économie peuvent représenter l'ensemble des dégrèvements détaillés dans le projet des ingénieurs de la direction des Travaux et spécialement à combien peuvent s'élever les réductions de charges résultant :

1° De l'exemption d'impôts pendant quinze ans ;

2° Du remboursement des droits d'octroi sur les matériaux ;

3° De l'exemption des droits de voirie ;

4° De l'exemption des taxes de premier pavage, de balayage ;

5° De l'exemption du droit de chute directe à l'égout et des frais de curage des branchements ;

6° De la gratuité de l'eau dans les cabinets.

Ce n'est que lorsque l'on connaîtra le montant des économies ainsi réalisées par les constructeurs que l'on pourra étudier s'il y aurait lieu d'accorder soit une subvention, soit une garantie d'intérêt.

M. Forest demande que l'Administration recueille ces renseignements aussi précis que possible et les fasse imprimer et distribuer aux membres de la Commission.

M. CHEYSSON appuie cette proposition et demande que les renseignements dont il s'agit portent tout aussi bien sur une petite habitation de 5,000 francs, prix de revient, que sur une maison de 100,000 francs. Quand ces données seront obtenues, l'étude du cahier des charges réglant l'exercice de ces détaxes pourrait être confiée par la Sous-commission à un comité de deux à trois membres qui en feraient l'objet d'un rapport à la Sous-commission.

M. Reinach croit que le système des détaxes ne donnera que difficilement des résultats utiles. En effet, en ce qui concerne, par exemple, la gratuité de l'eau, il faudrait passer un traité avec la Compagnie des eaux, et, en ce qui concerne le balayage, la détaxe ne profiterait pas aux propriétaires, mais aux locataires des boutiques. M. Reinach est d'avis qu'il y aurait lieu tout d'abord d'étudier la proposition relative à la garantie d'intérêt. Il fait observer à ce sujet que le Crédit foncier n'avance des fonds que sur des maisons construites et non sur des terrains. Il y aurait donc de ce chef une première difficulté à résoudre, si l'on veut éviter que les constructeurs soient dans la nécessité de s'adresser à des sociétés dont le concours serait trop onéreux.

M. Forest fait remarquer que cette discussion lui paraît anticipée, car ni la Commission ni la Sous-commission n'ont encore les éléments nécessaires pour émettre un avis en connaissance de cause.

M. Cheysson, reprenant les propositions des ingénieurs de la direction des Travaux relatives aux détaxes, constate qu'il y est question de rembourser aux constructeurs les droits perçus par l'Octroi sur les matériaux. Il craint que la mise en pratique de cette clause ne donne lieu à de grandes difficultés et à des fraudes que la surveillance constante d'un nombreux personnel d'inspecteurs serait certainement insuffisante à prévenir ou à empêcher.

M. Gamard pense que l'on pourrait éviter cette difficulté très réelle en fixant à forfait le chiffre du remboursement, qui serait proportionnel au cube de matériaux employés.

M. Reinach fait remarquer que si l'on acceptait le système du forfait proposé par M. Gamard, les intérêts de la Ville pourraient également être lésés. Il donne pour exemple le cas où les constructeurs se serviraient de matériaux de démolition en dépôt

dans un chantier de Paris. Aucun droit d'octroi ne serait perçu sur ces matériaux et cependant la Ville serait exposée à rembourser aux constructeurs de mauvaise foi la valeur à forfait de ces droits.

M. FOREST répond que les constructeurs devraient être tenus de présenter lors du remboursement les acquits de l'Octroi.

M. CHEYSSON craindrait de voir se renouveler ainsi le trafic des acquits à caution. Le meilleur mode de procéder serait encore, à son avis, celui proposé par M. Gamard.

Relativement à la proposition de M. Bartet, aux termes de laquelle tout propriétaire, consentant à maintenir les loyers au taux convenu pendant les quatre premières années de location, pourrait bénéficier de ces détaxes, M. Cheysson fait observer que ce délai lui paraît bien court.

M. FEILLET est d'avis qu'il serait préférable de le porter à quinze années, ainsi que l'indiquent du reste les propositions des ingénieurs de la direction des Travaux. Il serait nécessaire, en outre, de stipuler expressément dans les contrats que, pendant ce laps de temps et même après, toute dérogation au cahier des charges entraînerait de droit pour le constructeur ou le propriétaire l'obligation de rembourser intégralement à la Ville le montant des détaxes dont il aurait bénéficié.

M. REINACH fait observer que les détaxes proposées constituent une faveur ; il lui semble que les entrepreneurs préféreraient à cette faveur les facilités qu'ils pourraient trouver dans un autre mode de procéder, tel que celui-ci, par exemple : la ville de Paris ferait l'acquisition de terrains disponibles et louerait ensuite ces terrains aux constructeurs par baux emphytéotiques, moyennant un intérêt annuel de 4 °/₀ environ.

M. FEILLET n'est pas d'avis d'adopter ce système, très usité en Angleterre, il est vrai, mais contraire aux mœurs françaises.

M. Gamard dit qu'il avait eu la pensée, comme M. Reinach, de profiter des avantages du bail emphytéotique, mais que les observations très judicieuses faites contre ce système dans le remarquable rapport de M. Villard l'ont décidé à abandonner ce projet.

Il est d'avis que ce que l'on pourrait faire dans cet ordre d'idées serait seulement de passer des baux avec promesse de vente. Mais il ne croit pas qu'il convienne que la ville de Paris prenne des engagements de ce genre.

M. Gamard fait du reste observer qu'à la dernière séance de la Commission, il a été entendu que la ville de Paris ne devrait pas intervenir directement comme propriétaire ou constructeur d'immeubles.

Sur la demande de plusieurs membres, M. le Président consulte la Sous-commission sur la question de savoir si la ville de Paris doit se rendre acquéreur de terrains pour les donner en location à des constructeurs moyennant un intérêt annuel quelconque, soit par baux emphytéotiques, soit par baux d'une certaine durée avec promesse de vente.

Cette proposition n'est pas adoptée.

M. le Président propose de mettre à l'ordre du jour de la séance prochaine l'étude de la question relative aux propositions de détaxes.

Cette proposition est adoptée.

M. le Président consulte la Sous-commission sur les jours et heures qu'elle entend adopter pour ses réunions.

La Sous-commission décide qu'elle se réunira les mardi et vendredi de chaque semaine à deux heures dans le cabinet de M. Feillet, chef du cabinet du Préfet.

M. Forest demande un congé d'un mois pour affaires de famille.

Ce congé lui est accordé.

La prochaine séance est fixée au samedi 24 mars.

La séance est levée à quatre heures et demie.

3e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 24 mars 1883.

La séance est ouverte à quatre heures et demie sous la présidence de M. Dietz-Monnin.

M. le Président expose qu'après la lecture, qui a été faite en séance de la Commission, du projet de convention entre l'État et le Crédit foncier de France, il y a lieu de se mettre d'accord sur le principe même de cette convention. Il déclare ouverte, en conséquence, la discussion générale.

M. Émile Level demande quel intérêt la ville de Paris trouverait à se servir du Crédit foncier et pour quel motif elle ne donnerait pas elle-même une garantie directe, ainsi que l'a fait la ville de Lille.

M. le Secrétaire général fait remarquer que le Crédit foncier présente sur tous autres établissements de crédit l'avantage d'avoir une législation spéciale au moyen de laquelle on évite dans certains cas les lenteurs du droit commun. D'ailleurs, c'est une institution d'État qui, par conséquent, offre le moins de danger.

M. Cheysson ajoute que la ville de Paris bénéficierait égale-

ment ainsi d'une organisation toute faite, ce qui lui serait précieux au point de vue de la surveillance et du contrôle.

M. GAMARD dit que si la ville de Paris veut intervenir directement, elle ne pourra faire qu'une opération restreinte; d'autre part, il est difficile de trouver des sociétés qui aient immédiatement disponible la somme de 50 millions offerte par le Crédit foncier.

M. REINACH demande pourquoi l'on ne propose pas l'intervention du Sous-comptoir des entrepreneurs.

M. GAMARD fait observer qu'il est toujours plus avantageux, dans une opération de ce genre, de ne pas avoir recours aux intermédiaires.

M. JACQUES, tout en trouvant préférable de s'adresser à une institution de crédit qui a sa vie propre et sa législation spéciale, comme le Crédit foncier, estime que le taux de l'intérêt réclamé paraît trop élevé, surtout si l'on tient compte de la garantie de la Ville.

M. GAMARD est d'avis que, puisque l'État s'engagerait à amortir les 20 millions qui s'appliquent à la construction de petites habitations de 3 à 10,000 francs, on pourrait lui demander de faire profiter la ville de Paris du même avantage.

M. VILLARD considère comme une erreur économique de faire intervenir en faveur de quelques-uns un privilège tel que celui du dégrèvement des charges d'État et de ville. Il est d'avis qu'il suffirait de rendre le capital bon marché.

M. CHEYSSON reproduit les observations qu'il a déjà présentées au sujet des difficultés pratiques qu'offrirait surtout le dégrèvement des droits d'octroi sur les matériaux de construction. En ce qui concerne le principe même des dégrèvements, il voudrait le

voir appliquer aux petites habitations, qui supportent proportionnellement deux fois plus de charges que les grandes constructions. Il serait à désirer qu'elles fussent tout au moins sur le pied d'égalité.

M. le Président propose de donner une nouvelle lecture du projet de convention, article par article, pour qu'à la séance prochaine chaque membre soit en mesure d'apporter ses observations.

Cette proposition est adoptée.

M. le Président donne lecture du projet de convention.

La séance est levée à cinq heures et demie.

3e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 27 mars 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. Dietz-Monnin.

Les procès-verbaux des séances des 20 et 24 mars sont lus et approuvés.

La discussion du projet de convention entre l'État et le Crédit foncier est reprise.

M. le Président donne lecture de l'art. 1er, ainsi conçu :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur hypothèque jusqu'à « concurrence de 20 millions, soit « aux ouvriers ou employés qui acquerront ou feront bâtir des « maisons destinées à leur habitation personnelle, dont le prix de « revient s'élèverait de 3 à 10,000 francs au plus, soit aux pro- « priétaires, constructeurs, chefs d'usine ou sociétés qui feraient « construire ou acquerraient, aux mêmes conditions de prix, des « maisons pour les rétrocéder sans majoration à des ouvriers ou « employés.

« Les avances pourront atteindre 65 °/o de la valeur de l'im- « meuble.

« Elles seront remboursées au plus tard en vingt années. »

Sur la proposition de M. CHEYSSON, il est décidé que le taux de l'intérêt devra être indiqué et qu'il y a lieu de demander dès maintenant à ce sujet au Crédit foncier un renseignement précis sur les réductions qu'il consentira par rapport au taux ordinaire de ses prêts.

PLUSIEURS MEMBRES sont d'avis qu'il serait préférable d'éviter toute désignation de classe de citoyens et que les mots : « ouvriers et employés » pourraient être remplacés par l'expression plus générale de « personnes ». Les mêmes mots devront être également supprimés à la fin du paragraphe.

Adopté.

Le but que se propose la Commission étant de donner à l'initiative privée les moyens de faire des constructions nouvelles et non d'acquérir celles qui existent déjà, il est décidé que l'art. 1er n'autorisera aucune acquisition de ce genre.

La Commission décide également que le chiffre extrême de 10,000 francs indiqué comme prix de revient des petites habitations est un peu élevé et qu'il peut être ramené sans inconvénient à celui de 8,000 francs. Mais il sera demandé au Crédit foncier de porter la quotité de ses avances à 75 °/o au lieu de 65 °/o de la valeur de l'immeuble.

Dans le but de rendre impossible toute spéculation sur les maisons construites au moyen de ces avances, le troisième paragraphe de l'art. 1er est complété ainsi qu'il suit :

« Ces avances seront remboursées par annuités payables en
« vingt années, sans anticipation ni rétrocession, sauf autori-
« sation accordée par ordonnance du président du tribunal
« rendue sur simple requête. »

M. GAMARD demande que l'art. 1er contienne des dispositions qui définissent nettement les droits de propriété des intéressés.

Le paragraphe suivant est, en conséquence, ajouté àl'art. 1er :

« La propriété ne sera acquise ou ne deviendra cessible que « par le versement de la dernière annuité. »

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 2 :

« L'État s'engage à payer semestriellement au Crédit foncier « la somme représentant l'amortissement desdits prêts, l'intérêt « seul restant à la charge de l'emprunteur. »

PLUSIEURS MEMBRES font observer qu'il serait plus correct que l'emprunteur opérât lui-même l'amortissement du capital emprunté par lui.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 3 :

« Viendra, en déduction de l'annuité à la charge de l'État, le « montant des subventions ou dons accordés par les départements, « les communes ou les particuliers. »

M. GAMARD fait remarquer que cet article tend à réduire le montant de la libéralité de l'État, et ne fournit par conséquent aucun encouragement aux départements, aux communes et aux particuliers qui auraient l'intention de faire eux-mêmes des libéralités. Cet article devrait être rédigé de la façon suivante :

« La répartition de ce concours de l'État entre les diverses « localités aura lieu successivement en tenant compte de l'intérêt « économique et des subventions ou dons en argent, en nature « et garanties d'intérêt accordés par les départements, les com- « munes ou les particuliers. Ces dons et subventions serviront à « augmenter la somme indiquée à l'art. 1er. »

M. JACQUES demande que le mot « localités » soit remplacé par l'expression « centres de population ». Il lui semble, en effet, qu'avec 20 millions il est impossible que l'action de l'État s'étende à toutes les localités de la France qui le demanderont.

M. FOUGEROUSSE est d'un avis contraire, car, si l'on fait la situation trop belle aux centres de population, on attirera encore plus de monde dans les villes et la crise n'en deviendra que plus aiguë.

L'amendement de M. Gamard, mis aux voix, est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 4 :

« Dans le cas où les départements et les communes intéressés « seraient autorisés à donner au Crédit foncier une garantie « d'intérêt portant sur les sommes avancées par cet établisse- « ment, le prêt du Crédit foncier serait assimilé aux prêts com- « munaux régis par la loi du 6 juillet 1860 et bénéficieraient « du même taux d'intérêt. »

Cet article est adopté sous réserve que le taux d'intérêt sera spécifié.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 5, ainsi conçu :

« Le Crédit foncier de France s'engage également à prêter, sur « hypothèque, à toute personne bâtissant des maisons dans les- « quelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée « à des logements de 150 à 300 francs.

« Les avances pourront atteindre 65 % de la valeur de l'im- « meuble.

« Elles seront remboursées au plus tard en soixante-quinze années. »

Cet article est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 6, ainsi conçu :

« Le remboursement des annuités dues au Crédit foncier à « raison des prêts prévus à l'article précédent sera garanti par « les départements ou les communes intéressés et qui seront

« autorisés à cet effet dans les formes prescrites pour les emprunts
« directs. »

Cet article est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 7 :

« La ville de Paris est dès à présent autorisée à garantir au
« profit du Crédit foncier de France le remboursement d'une
« annuité correspondant à un capital prêté de 50 millions. »

Cet article est adopté.

PLUSIEURS MEMBRES font observer qu'il serait désirable que l'État consentît en faveur de ce prêt de 50 millions les avantages qu'il donne pour celui de 20 millions, mais seulement en ce qui concerne les petites habitations de 3 à 8,000 francs et qu'en conséquence les art. 1 à 4 soient applicables à la ville de Paris.

La Sous-commission adopte cette proposition.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 8 :

« Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier seront, comme
« dans le cas prévu à l'art. 4 ci-dessus, assimilés aux prêts com-
« munaux. »

Cet article est adopté sous réserve que le taux de l'intérêt sera spécifié.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de l'art. 9, ainsi conçu :

« Les matériaux destinés à la construction des maisons ci-
« dessus spécifiées seront exempts de tous droits d'octroi ou de
« voirie ; les terrains servant à leur construction, ou les maisons
« elles-mêmes une fois construites, seront exempts pendant
« vingt ans du droit de mutation, de l'impôt foncier et de celui
« des portes et fenêtres.

« Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au « dégrèvement des taxes de balayage, de voirie, de pavage, de « vidange par les égouts publics et autres, qui seraient perçues « dans un intérêt municipal. »

M. Fougerousse se déclare opposé à toute exonération de cette nature s'appliquant aux immeubles dont la moitié seulement serait consacrée à des logements à bon marché. Il est inutile de créer un privilège de ce genre en faveur des constructeurs, qui ont toute liberté en ce qui concerne les prix de location de l'autre moitié de leurs maisons. M. Fougerousse est d'avis que pour cette catégorie d'immeubles le capital à bon marché serait un avantage suffisant.

M. Cheysson demande que les détaxes ne s'appliquent qu'aux maisons de 3 à 8,000 francs de prix de revient.

Ces maisons isolées sont actuellement comme écrasées par le système de taxation en vigueur, qui est progressif à rebours, et la modération des taxes ne fera que rétablir la balance.

Quant aux détaxes sur les maisons mixtes, M. Cheysson les combat comme contraires à la vérité des principes économiques.

M. Feillet craint que la voie dans laquelle on s'engagerait en adoptant l'art. 9, tel qu'il est rédigé, ne soit très dangereuse. Le mal dont on souffre actuellement tient moins à la nature des choses qu'à l'erreur de la spéculation qui a négligé depuis quelques années les constructions de petits logements. Le remède doit donc consister dans une orientation nouvelle à donner à l'industrie du bâtiment. Pour arriver à ce résultat, il suffit de fournir aux entrepreneurs de l'argent à bon marché. Le remède n'a rien de trop artificiel : il consiste simplement à profiter du crédit de la Ville et de l'État pour abaisser le taux de l'argent dans des proportions qui n'ont rien d'exagéré. En effet, on peut prévoir que, la crise actuelle cessant dans un an ou deux, le taux de l'ar-

gent descendra normalement au taux obtenu par l'intervention de la Ville et de l'État.

Mais, en ce qui concerne les détaxes, ce serait un remède absolument artificiel contraire à tout principe d'équité et qui n'aurait d'autre résultat que de créer une classe de privilégiés. Par la baisse exagérée du taux des loyers, on attirerait une nouvelle immigration d'ouvriers et, par l'effet de la loi de l'offre et de la demande, le taux des loyers aurait bientôt repris son exagération actuelle. Et, comme on aurait habitué l'industrie du bâtiment à des privilèges exorbitants, il faudrait encore, pour sortir de cette nouvelle crise, accorder de nouvelles détaxes et de nouveaux privilèges.

Il serait préférable de se borner à procurer de l'argent à bon marché : on pourrait alors faire cette opération d'une manière plus large et accorder les mêmes avantages aux propriétaires qui voudraient transformer une maison malsaine en une habitation salubre. On donnerait ainsi une satisfaction plus complète aux besoins de la population ouvrière, tout en diminuant les sacrifices de la Ville et de l'État.

M. JACQUES insiste pour le maintien des détaxes aussi bien en faveur des grands immeubles que des petites habitations.

En ce qui concerne spécialement le dégrèvement de l'octroi, PLUSIEURS MEMBRES estiment que l'Administration éprouvera les plus grandes difficultés à empêcher les fraudes, et proposent en conséquence un amendement tendant à supprimer la première partie du paragraphe ainsi conçue :

« Les matériaux destinés à la construction des maisons ci-des-
« sus spécifiées seront exempts de tous droits d'octroi ou de voi-
« rie. »

M. ALPHAND répond que l'administration de l'Octroi a fourni à ce sujet tous les renseignements nécessaires et qu'elle a pu éta-

blir d'une façon précise la quotité des droits que rapporteraient les matériaux d'une maison dont le prix de revient serait de 100,000 francs. On peut estimer ces droits en chiffre rond, à environ 6 °/₀ du prix de revient.

Dans ces conditions, il suffirait que la ville de Paris remboursât au constructeur une somme dont le montant serait déterminé d'après cette base d'évaluation.

M. le Président met aux voix l'amendement proposé, qui est repoussé.

L'art. 9, mis aux voix, est adopté.

M. le Président donne lecture des art. 10, 11 et 12 qui sont ainsi conçus :

« Art. 10. — Un règlement d'administration publique déter-
« minera la forme et les conditions de l'admission au bénéfice
« des dispositions de la présente convention.

« Art. 11. — Le Crédit foncier rendra compte annuellement
« au ministre des Finances de l'exécution des opérations prévues
« par la présente convention.

« Art. 12. — La présente convention sera soumise à l'as-
« semblée générale des actionnaires du Crédit foncier de
« France.

« Elle ne sera définitive qu'après avoir été approuvée par un
« décret rendu en Conseil d'Etat, et par une loi, en ce qui con-
« cerne les engagements du Trésor et de la ville de Paris, et les
« garanties d'intérêt ou d'annuités à accorder éventuellement
« par les départements ou les communes. »

Ces articles sont adoptés.

M. Gamard propose, en vue de compléter les facilités données par l'État, d'ajouter à la convention l'article suivant :

« Art. 13. — Les actes faits en vertu de la présente loi seront « enregistrés au droit fixe de 5 francs. »

Cette proposition est adoptée.

M. LE PRÉSIDENT consulte la Commission sur le choix d'un rapporteur.

La Sous-commission désigne à l'unanimité M. Gamard.

La prochaine réunion de la Sous-commission est fixée au samedi 31 mars, à deux heures. Il y sera donné lecture du rapport de M. Gamard.

La séance est levée à cinq heures quarante-cinq minutes.

3e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 31 mars 1883.

La séance est ouverte à deux heures, sous la présidence de M. Dietz-Monnin.

M. le Secrétaire donne lecture du procès-verbal de la séance du 27 mars.

M. le Président donne la parole à M. Alphand, qui désire présenter à l'occasion de ce procès-verbal quelques explications à la Sous-commission.

M. Alphand fait savoir qu'il a eu, dans l'intervalle des deux séances, plusieurs pourparlers avec le Gouvernement et le Crédit foncier. Les modifications proposées par la Sous-commission ont été admises en principe. De son côté, le Gouvernement, en présence des diverses objections soulevées par la clause d'amortissement du prêt de 20 millions, a décidé que cet amortissement resterait à la charge des emprunteurs, à qui il serait accordé, dans ce but, un délai de dix ans en plus de celui de vingt années consacré au paiement des intérêts du capital emprunté. Comme conséquence, il devenait nécessaire d'appliquer le même système en ce qui concerne les charges municipales d'octroi, de voirie et

de viabilité ; cet amortissement, réparti entre vingt et quarante années suivant les cas, ne représenterait qu'une charge bien minime, De cette façon l'État et la Ville n'auraient plus à faire que des avances qui ne grèveraient pas en fait leurs budgets.

Quant à la quotité des prêts du Crédit foncier, elle doit être maintenue à 75 °/₀ du prix de revient de l'immeuble, pour la première partie de l'opération relative aux habitations de famille, mais elle ne saurait dépasser 65 °/₀ pour les maisons mixtes qui bénéficient déjà de la liberté du prix de location pour moitié des logements. D'autre part, on peut remarquer qu'en additionnant le montant des détaxes aux 65 °/₀ prêtés on arrive presque à la proportion de 75 °/₀.

M. Alphand ajoute qu'il a fait part de ces modifications à M. le Rapporteur et qu'il s'est mis d'accord avec lui sur tous ces points.

M. le Président fait observer, également à l'occasion du procès-verbal, que le chiffre de 8,000 francs, indiqué à l'art. 1er du projet de convention comme maximum du prix de revient des maisons de famille, lui paraît susceptible d'augmentation en ce qui concerne spécialement Paris. Il fait savoir, à l'appui de sa proposition, que le prix de revient d'un des types des maisons construites par la Société des habitations ouvrières d'Auteuil s'élève à 9,500 francs.

M. Alphand répond que l'on pourrait admettre le chiffre de 9,000 francs comme un maximum à Paris et dans les grands centres, s'il y a lieu ; le règlement d'administration publique aurait sur ce point à faire une sorte de classification.

M. le Président met aux voix l'adoption du procès-verbal de la séance du 27 mars, sous le bénéfice de ces observations.

Ce procès-verbal est adopté.

M. LE PRÉSIDENT accorde la parole à M. Manier pour le dépôt d'une proposition.

M. MANIER appelle l'attention de la Sous-commission sur ce point que, la ville de Paris accordant des détaxes et une garantie d'intérêt, et, de son côté, l'État accordant des exemptions d'impôts, tous ces sacrifices ne profiteront ni à la Ville ni à l'État, mais seulement aux constructeurs et aux propriétaires. Ce serait là des sacrifices sans compensation qu'il ne saurait admettre. Il voudrait en conséquence que la Ville pût récupérer le montant de ses avances en devenant au bout d'un certain temps propriétaire des immeubles dont elle aurait facilité la construction.

M. Manier dépose donc la proposition suivante :

« Les maisons édifiées avec la garantie de la Ville, et qui bé-
« néficieront ou non des remises et détaxes diverses offertes par
« la Ville et l'État, feront retour à la Ville, pour les 4/5es de
« leur valeur après amortissement.

« L'amortissement aura lieu en cinquante ans.

« L'exonération des charges aura une durée égale à celle de
« l'amortissement.

« Des avantages seront accordés aux propriétaires de maisons
« anciennes qui diminueront leurs loyers de 30 %.

« Les locaux libres de location ne seront pas exonérés de
« l'impôt. »

M. Manier demande que sa proposition soit mise à l'ordre du jour de la prochaine séance générale de la Commission.

M. REINACH demande la permission de répondre dès maintenant quelques mots à la première partie de la proposition de M. Manier. Si l'on créait des privilèges spéciaux augmentés de subventions réelles de l'État et de la Ville, la mise en pratique

de la proposition de M. Manier ne serait pas un procédé insolite, témoin les concessions de chemins de fer. Mais comme, dans le projet de convention tel qu'il a été modifié, l'État laisse l'amortissement de l'emprunt à la charge du constructeur et comme la Ville recouvre également sur lui le montant des avances qu'elle a faites, le droit de propriété du constructeur est parfaitement acquis.

Si l'on admettait la proposition de M. Manier, il faudrait que le propriétaire provisoire des maisons en question opérât dans le délai de cinquante ans non seulement l'amortissement du capital emprunté au Crédit foncier, mais aussi l'amortissement de son propre capital. La nécessité où il se trouverait de faire ce double amortissement aurait pour résultat de produire une augmentation correspondante du prix des locations, ce qui est contraire au but que se propose la Commission; d'autre part, le projet de M. Manier, fort bien imaginé d'ailleurs, est impraticable parce que personne ne voudrait construire sous de telles conditions.

M. LE PRÉSIDENT consulte la Commission sur la question de savoir s'il y a lieu de réserver, pour la séance générale de la Commission, la discussion du projet de M. Manier.

Adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne la parole à M. Gamard pour la lecture de son rapport.

Cette lecture terminée, M. le Président se fait l'interprète de Sous-commission tout entière, en adressant toutes ses félicitations à l'honorable rapporteur pour avoir su, dans un délai si restreint, résumer la question d'une façon si nette, si intéressante et si complète.

M. ALPHAND informe la Sous-commission qu'il vient de recevoir, pendant la lecture du rapport de M. Gamard, les observations du Crédit foncier relatives notamment à la demande de

réduction du taux de l'intérêt formulée dans la dernière séance. Le Crédit foncier fait savoir qu'alors même qu'il pourrait consentir une réduction d'intérêt, le taux ne pourrait être fixé d'une manière immuable. Il demande qu'on se borne à indiquer que ce taux devra être un peu inférieur à celui des prêts ordinaires et des prêts communaux suivant les cas.

Le principe de la réduction étant ainsi admis par le Crédit foncier, M. Alphand est d'avis qu'il y aurait lieu de faire une nouvelle démarche auprès de M. le président du Conseil des ministres et de M. le gouverneur du Crédit foncier, et de régler définitivement la question, de telle sorte que, dans les premiers jours de la semaine prochaine, le projet de convention pût être complété sur ce point.

Cette proposition est adoptée.

M. LE PRÉSIDENT déclare ouverte la discussion sur le rapport de M. Gamard.

M. CHEYSSON présente les observations suivantes au sujet des détaxes d'octroi prévues à l'art. 7.

Il constate, en premier lieu, que tout le monde est d'accord sur ce principe, qu'il ne faut pas songer à détaxer directement les matériaux et que l'on ne pourra qu'en rembourser ultérieurement la taxe à forfait. Mais il demande si, au lieu d'en rembourser le montant en capital, il ne vaudrait pas mieux transformer la détaxe en une réduction d'intérêt sur le prêt. Ce prêt représente 65 °/₀ de l'immeuble ; or, les droits d'octroi équivalent à 6 °/₀ de la dépense totale, c'est-à-dire à environ 10 °/₀ du prêt. La réduction correspondante sur l'intérêt serait donc de 1/10e de 5 °/₀, soit 1/2 °/₀.

Les avantages de cette combinaison seraient, d'après M. Cheysson, d'éviter un paiement en argent et les spéculations auxquelles il peut donner lieu, et de ménager les finances muni-

cipales en remplaçant un débours immédiat d'environ 5 millions par une annuité à longue échéance.

M. ALPHAND fait remarquer à M. Cheysson que sa proposition n'atteint pas le but, qui est de procurer immédiatement des capitaux aux constructeurs. Le Crédit foncier prêtant 65 °/₀, la ville de Paris accordant le remboursement provisoire de toutes les charges d'octroi, voirie et viabilité, évaluées à 8 °/₀, c'est donc un capital de 73 °/₀ environ qui est mis immédiatement à la disposition du constructeur, qui à son tour effectuera par annuités le remboursement de ces 73 °/₀ au Crédit foncier et à la ville de Paris au prorata de leurs avances. Cette méthode, qui est évidemment la plus simple et la plus pratique, donne des résultats très intéressants qui sont exposés dans un tableau dressé d'après les indications de M. le Rapporteur.

M. MANIER demande que les sociétés ouvrières aient toutes facilités pour bénéficier des dispositions de la convention et que, en conséquence, la quotité du prêt soit portée de 65 °/₀ à 75 °/₀.

M. ALPHAND fait remarquer à M. Manier qu'il vient d'être démontré qu'en fait la quotité du capital avancé, tant par le Crédit foncier que par la Ville, est de 73 °/₀. Il est ainsi fait droit à la demande de M. Manier et, dans ces conditions, les sociétés ouvrières ne sauraient éprouver aucune difficulté à tenter une entreprise de ce genre.

M. REINACH fait observer que si, pour une maison grevée de 3,000 francs d'emprunt hypothécaire représentant une annuité d'intérêt de 150 francs environ, le constructeur est obligé d'amortir le capital en dix ans, il devra rembourser à l'État pendant la période de vingt à trente ans une annuité de 300 fr., ce qui serait une charge trop lourde à imposer.

M. ALPHAND répond que le calcul a été fait par le Crédit foncier. Il donne les résultats suivants :

Le prix de revient de la maison est de 4,000 francs et le Crédit foncier avance 3,000 francs; la personne admise comme locataire a à payer pendant vingt ans 5 °/₀ environ de 3.000 fr., soit 150 francs par an. L'État a avancé en vingt ans l'amortissement de ces 3,000 francs, soit environ 3 °/₀ de 3,000 fr. = 90 fr. par an. Le Crédit foncier, après avoir reçu pendant vingt ans l'annuité totale de 240 francs, est désintéressé, mais le locataire devenu propriétaire est débiteur, envers l'État, de 20 × 90 francs = 1,800 francs. Il s'acquittera de cette somme en continuant à payer, pendant dix ans, le loyer de 150 francs, de telle sorte, qu'en résumé, le locataire après avoir payé pendant trente ans un loyer de 150 francs sera propriétaire définitif, sans rien devoir à personne.

Quant à l'État, son sacrifice se bornera à avancer l'amortissement sans intérêt.

M. REINACH demande de quelle façon le Crédit foncier fera les avances aux constructeurs.

M. ALPHAND répond qu'il fera des avances proportionnelles au degré d'avancement des travaux; le mode de procéder sera réglé par un cahier des charges qui aura à prévoir également les conditions de remboursement soit à la ville de Paris, soit au Crédit foncier, soit à l'État, dans le cas où le constructeur renoncerait, pour quelque motif que ce soit, aux bénéfices de la convention.

M. FOUGEROUSSE constate que l'on a fait un pas considérable vers le droit commun en supprimant les privilèges et les exceptions. Il demande pourquoi l'État accorde cependant l'exemption de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

M. ALPHAND fait remarquer tout d'abord que ce dernier impôt

est payé par les locataires. Quant à la question de principe, l'État a consenti bien souvent des dérogations au droit commun. On peut citer, par exemple, les maisons de la rue de Rivoli qui ont été exemptes d'impôts pendant dix ans, lors de leur construction. Pourquoi ne pas consentir en faveur des ouvriers ce que l'on a fait dans le seul intérêt de l'embellissement de la Ville? Pourquoi aussi ne pas leur donner, dans un intérêt social, les avantages actuellement proposés, quand, dans un intérêt artistique, on accorde de nombreuses subventions? On a beaucoup promis aux ouvriers, peu de promesses ont été tenues, de là une sorte de méfiance qu'il faut faire disparaître en leur montrant aujourd'hui qu'on s'occupe réellement et sérieusement d'améliorer leur situation matérielle et morale.

A l'objection qui consiste à dire que la diminution énorme du prix des loyers attirera à Paris une foule d'ouvriers du dehors, M. Alphand répond que ceux qui arrivent ainsi à Paris ne peuvent pas profiter immédiatement de ces avantages, car ils ne viennent pas avec leurs meubles, ils logent en garni. Ce sont donc les habitants de Paris, les ouvriers de Paris qui profiteront de la combinaison à l'étude, et la Commission fait une excellente chose en s'occupant plus spécialement d'eux.

M. CHEYSSON signale avec détail les précédents analogues, et notamment celui des prêts destinés à faciliter les opérations de drainage (Loi du 17 juillet 1856, complétée par celle du 28 mai 1858, qui a interposé le Crédit foncier entre l'État et l'emprunteur par une combinaison identique à celle dont il est question pour les logements à bon marché).

Ces prêts étaient remboursables en vingt-cinq ans, par annuités comprenant l'amortissement du capital et l'intérêt calculé à 4 °/o.

Il ajoute que, pour rendre plus complet le projet de loi en discussion, il conviendrait d'étendre le bénéfice des dispositions de l'art. 5 aux maisons existantes qui, par suite de transformations

complètes en conformité de plans dûment approuvés, rentreraient dans la catégorie des maisons neuves visées au premier alinéa de cet article. Dans ce cas, les avances pourraient atteindre 75 % de la valeur des travaux de transformation.

On atteindrait ainsi l'un des buts que l'on doit se proposer dans l'opération dont il s'agit : celui de multiplier les logements salubres.

M. Alphand est d'avis que, si cette proposition était admise, elle aurait pour résultat de grever considérablement le budget de la Ville en lui retirant un grand nombre de recettes actuellement perçues. Il est préférable, à tous points de vue, de conserver les ressources actuelles pour faire des maisons nouvelles et des voies qui y accèdent. Quand on aura atteint ce but principal, qui est celui de la Commission, on pourra commencer l'étude de la proposition de M. Cheysson, mais on ne peut mener ces deux études de front quand on est limité par les ressources budgétaires.

Personne ne demandant plus la parole au sujet du rapport de M. Gamard, M. le Président consulte la Sous-commission sur son adoption.

Ce rapport est adopté (1).

La séance est levée à quatre heures et demie.

---

(1) Voir ci-après le texte du rapport de M. Gamard. Ce rapport a été discuté et adopté dans la séance de la Commission générale des logements à bon marché du 3 avril 1896, page 186.

3e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 10 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie sous la présidence de M. Dietz-Monnin.

Présents : MM. Alphand, Cheysson, Feillet, Forest, Gamard, Jacques, Manier, Reinach, Villard, de Mallevoue, secrétaire.

Le procès-verbal de la séance du 31 mars est adopté.

Conformément à l'ordre du jour, M. le Président procède à la distribution des propositions soumises à l'examen de la Sous-commission.

Sont nommés rapporteurs :

MM. Villard. — Proposition de M. Manier.

Villard. — Pétition des républicains communalistes du XIVe arrondissement.

Villard. — Proposition de M. Fiaux, conseiller municipal.

Jacques. — Notice de M. Lerouge.

Villard. — Projet de M. Lalanne.

Reinach. — Pétition du Comité radical-socialiste du XXe arrondissement.

MM. Reinach. — Proposition de l'Union fédérative du centre.
Feillet. — Proposition de M. Minder.
Feillet. — Proposition de M. Olivier.
Cheysson. — Proposition de M. Bailly.
Manier. — Projet de loterie de M. Vaudier.
Manier. — Projet de loterie de M. Pavillon.
Manier. — Propositions de la Caisse centrale populaire.
Manier. — Pétition de divers relative aux propositions de la Caisse centrale populaire.
Manier. — Communication de M. Camille Félicien.
Manier. — Communication de MM. P. Seltman et P. Grasset-Lagarde.
Villard. — Communication de M. Guillotin.
Desmoulins. — Communication de M. Fougerousse.

Après examen, la Sous-commission décide que :

1° La proposition de M. Orion,

2° La note relative à l'impôt proportionnel sur les loyers au profit des petits locataires,

3° Les communications de MM. Morin, Picau, Sichel Lévy et de Chéon, ne sont pas de sa compétence et devront être renvoyées à qui de droit.

M. Cheysson remet à M. le Président le programme d'une société coopérative ouvrière de construction de maisons de famille. Il donne lecture de ce programme et demande qu'il soit examiné par la Sous-commission et fasse l'objet d'un rapport spécial (1).

M. Gamard est nommé rapporteur.

---

(1) Voir ci-après le programme en question.

L'ordre du jour appelle la discussion sur la préparation du cahier des charges à imposer au point de vue de l'exécution des engagements, des clauses financières, des questions de propriété, de résiliation et de garanties d'hypothèque et autres.

PLUSIEURS MEMBRES demandent à M. Cheysson, qui a sur ce point une compétence spéciale, de vouloir bien se charger de préparer un projet de cahier des charges qui servirait de base au travail de la Sous-commission.

M. CHEYSSON veut bien se charger de ce soin et faire espérer que son projet sera soumis dans une quinzaine de jours à la Sous-commission.

La séance est levée.

Programme d'une société coopérative ouvrière de construction de maisons de famille (1).

La société se fonderait au capital de 100,000 francs formé de 1,000 actions à 100 francs.

Sur ce capital, elle emprunterait au Crédit foncier, en supposant voté le projet de loi à l'étude, une somme de 300,000 francs.

Avec 400,000 francs elle construit soixante-sept maisons à 6,000 francs l'une, y compris le terrain.

Une fois ces maisons construites, la société les met en loterie, par voie de tirage au sort, entre les actionnaires qui demanderaient une de ces maisons et qui, d'avance, en auraient accepté le cahier des charges.

Ils ne seraient d'ailleurs admis dans la société qu'après examen de leur moralité, de leur famille ; ces titres seraient examinés par un comité formé d'ouvriers, et jugeant leurs pairs.

Sur ces soixante-sept maisons, les deux premiers numéros sortants auraient la maison *à titre gratuit*.

Le prix des autres maisons serait donc majoré de $\frac{12.000}{65}$ = 200 francs, et reviendrait ainsi à 6,200 francs.

Le loyer serait capitalisé, comme le fait la société d'Auteuil, sur le taux très réduit de 4 % avec amortissement en vingt ans,

(1) Voir dans le procès-verbal ci-dessus de la 3e Sous-commission administrative (10 avril 1883) la présentation de ce programme.

soit 7.2 °/°, ce qui le porterait à 446 francs et donnerait, pour les recettes brutes : 65 × 446 .... 28.990 »

Quant aux charges, elles seraient, vis-à-vis du Crédit foncier, de 300,000 × 65 .... 19.500 »

Le reliquat de	9.490 »

distribué entre les actionnaires, équivaut à 9 1/2 °/°, c'est-à-dire à un intérêt de 7 °/° et à un amortissement de 2 1/2 °/° en vingt ans.

Voici un aperçu du fonctionnement de cette opération :

La première année, on distribuerait 6 °/° d'intérêt aux 1,000 actions de 100 francs, ou	6.000 »
On rembourserait par voie de tirage vingt-cinq actions ou	2.500 »
Et l'on porterait à un capital de réserve, pour les cas imprévus, le surplus, soit	1.000 »
Total	9.500 »

La dixième année, la situation serait devenue la suivante :

Le nombre des actions amorties serait de	287
Celui des actions restantes, de	713
	1.000

La recette nette de 9,500 francs se répartirait donc, savoir :

6 °/° d'intérêt à 713 actions	4.278 »
Remboursement de 42 actions	4.200 »
Réserve	1.022 »
Total	9.500 »

Vers la treizième année, la moitié des actions serait remboursée : la totalité le serait au bout de vingt ans, et il resterait en caisse une réserve de 26,369 francs à partager entre les actionnaires.

L'opération inspirée des *Building societies*, qui ont rendu d'éminents services en Angleterre, laisserait aux ouvriers le soin de régler leurs propres affaires. Pour les ouvriers simplement actionnaires, la société serait une caisse d'épargne à gros intérêts, sans risques, avec l'attrait de la loterie. Quant aux soixante-sept familles privilégiées par le tirage au sort, elles jouiraient des avantages attachés à leurs actions et, en outre, de ceux qui sont afférents à l'acquisition de la maison dans des conditions exceptionnellement modérées.

Paris, le 8 avril 1883.

Cheysson.

3e Sous-commission administrative des logements à bon marché.

Procès-verbal de la séance du 17 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. Dietz-Monnin.

Présents : MM. Cheysson, Feillet, Forest, Gamard, Jacques, Manier, Reinach, Villard, de Mallevoue, secrétaire.

Assistait à la séance, avec voix consultative, M. Fougerousse, membre de la Commission, ne faisant pas partie de la 3e Sous-commission.

Le procès-verbal de la séance du 10 avril est lu et adopté.

M. Reinach donne lecture de son rapport sur la pétition par laquelle le Comité radical socialiste du XXe arrondissement demande notamment que la ville de Paris entreprenne la construction de maisons ouvrières sur les terrains communaux.

Les conclusions de ce rapport, basées sur l'opinion déjà émise par la Commission, que la Ville ne doit pas construire elle-même, tendent à ce que cette pétition ne soit pas prise en considération.

Ces conclusions sont adoptées.

Pour le même motif, et sur le rapport de M. JACQUES, la Commission ne prend pas en considération la demande de M. Le Rouge tendant à la construction, par la Ville, de maisons de trois étages sur les terrains qui longent les fortifications *intra muros*.

M. FEILLET donne lecture de son rapport sur la proposition de M. Olivier, relative à la création d'une société au capital de deux millions pour la construction : 1° de petites habitations ouvrières dont les locataires pourraient, moyennant diverses combinaisons, devenir propriétaires au bout d'un certain temps; 2° de maisons à étages permettant de louer des chambres à cent francs et des logements à deux cent cinquante francs.

Les conclusions de ce rapport tendent à ranger la proposition de M. Olivier parmi celles qui devront faire l'objet d'un examen technique de la part des deux premières Sous-commissions après le vote de la loi à intervenir.

Ces conclusions sont adoptées.

M. CHEYSSON donne lecture de son rapport sur la proposition de M. Eugène Bailly, relative à la formation, en vue de l'acquisition ou de la construction d'immeubles, d'une société anonyme à capital variable, dont les actions, émises à cent francs, et dont le dividende ne pourrait être supérieur à 5 %, pourraient être souscrites par les ouvriers.

M. Cheysson est d'avis que cette proposition contient un germe excellent, mais que c'est à M. Bailly qu'il appartient de le faire fructifier, en groupant des adhérents pour la formation d'une société telle qu'il la conçoit. Une fois constituée, cette société pourra prétendre aux avantages mis à la disposition des constructeurs de logements à bon marché.

Ces conclusions sont adoptées.

M. Manier donne lecture de son rapport sur les propositions de MM. Vaudier, Pavillon, Camille Félicien, P. Seltman et P. Grasset-Lagarde, toutes cinq relatives à l'institution de loteries dont le produit serait affecté à la construction des maisons ouvrières.

M. Manier, faisant observer, d'après le sentiment déjà exprimé dans la Commission, que le principe des loteries n'est qu'un moyen empirique qui ne saurait résoudre la question, sociale au premier chef, des logements à bon marché, est d'avis qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération ces cinq propositions.

Ces conclusions sont adoptées.

Sur le rapport de M. Manier, la Sous-commission émet l'avis que les propositions de la Caisse centrale populaire sont bien étudiées, et décide qu'elles seront réservées pour faire l'objet d'un examen technique de la part des deux premières Sous-commissions après le vote de la loi à intervenir.

En conséquence de cette décision, la Sous-commission passe à l'ordre du jour sur la pétition de divers, protestant contre les propositions de la Caisse centrale populaire.

M. le Président donne lecture de deux projets de loterie présentés l'un par M. Étienne Gelin, l'autre par M. Louinot.

Pour les mêmes motifs qui ont fait écarter les propositions analogues, la Sous-commission repousse ces deux projets.

M. le Président communique à la Sous-commission un projet dressé par M. Ferret, ingénieur-architecte, pour la construction de groupes de maisons sur des terrains situés à l'entrée de la rue de Montreuil et ruede Charonne, rue Titon, rue Saint-Bernard et rue de Reuilly prolongée.

La Sous-commission décide que ce projet sera classé parmi

ceux qui doivent faire l'objet d'un examen technique de la part des deux premières Sous-commissions après le vote de la loi à intervenir.

M. CHEYSSON demande à la Sous-commission s'il n'y aurait pas lieu d'attendre, pour préparer le cahier des charges, le résultat des délibérations du Conseil municipal relativement au projet de convention à intervenir entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Cette proposition est adoptée.

La séance est levée à quatre heures et demie.

Appel adressé aux architectes, propriétaires ou entrepreneurs de logements à bon marché, inséré au « Bulletin municipal officiel » en 1883 (1).

MM. les architectes, propriétaires ou entrepreneurs qui auraient construit ou seraient disposés à construire des habitations renfermant des logements d'un loyer annuel de 150 à 600 francs, sont invités à envoyer le plus tôt possible leurs plans, évaluations de dépenses et notes explicatives à la 1re Sous-commission des logements à bon marché (Direction des Travaux, préfecture de la Seine).

La même invitation s'adresse à ceux qui auraient construit ou voudraient construire des logements en garni ou des maisons isolées dont les locataires pourraient devenir propriétaires au bout d'un certain temps et au moyen d'annuités sous forme de loyer.

(1) Cet appel a été inséré au *Bulletin municipal officiel* en vertu d'une décision de la Commission administrative des logements à bon marché, page 208.

Rapport présenté par M. Gamard, conseiller municipal, au nom de la 3e Sous-commission des logements à bon marché, relativement au projet de convention à intervenir entre l'État et le Crédit foncier (1).

Messieurs,

Vous avez renvoyé d'urgence à l'examen de votre 3e Sous-commission un projet de convention à intervenir entre le ministre de l'Intérieur et le ministre des Finances d'une part, et la société du Crédit foncier de France de l'autre, pour faciliter la construction de logements à bon marché. Le Gouvernement ayant manifesté le désir de présenter un projet de loi approbatif de ces conventions dès la rentrée du Parlement, il est nécessaire que le Conseil municipal de Paris puisse en délibérer avant cette époque.

La 3e Sous-commission, dont je suis l'organe, s'empresse donc de venir vous rendre compte de l'étude à laquelle elle s'est livrée. La précipitation avec laquelle ce travail a été fait, et la nécessité où nous nous sommes trouvés de rédiger un rapport immédiat, ne nous permettent pas d'entrer, quant à présent, dans tous les détails de la grave question qui vous est soumise, ni de faire un exposé complet des divers systèmes proposés pour la résoudre.

---

(1) Ce rapport a été publié en annexe au mémoire de M. le préfet de la Seine et adopté dans la séance de la 3e Sous-commission administrative du 31 mars 1883.

Tout le monde est d'accord pour reconnaître qu'en dehors des grands centres de population, le meilleur système de création de logements à bon marché est celui qui consiste dans la construction de petites habitations pouvant loger une famille et que le meilleur moyen d'amélioration matérielle et morale est de permettre à chacun d'en devenir propriétaire par le paiement, pendant un certain laps de temps, d'un loyer modéré. Ce système, préconisé à juste titre par tous les économistes, est-il pratiquement applicable à la ville de Paris? Quand on aura construit deux cents, cinq cents, mille maisons, si l'on veut, on aura rendu service à cinq mille personnes peut-être ; mais la crise des logements ne sera qu'à peine atténuée.

Il ne faut pas oublier l'importance que prennent ces problèmes dans une ville de deux millions deux cent cinquante mille âmes, qui s'accroît de cinquante mille âmes par année. On voit qu'il ne s'agit plus seulement de faire œuvre de philanthropie, mais bien de faire face à une nécessité économique de premier ordre.

Ce n'est donc pas par la construction de petites maisons que la ville de Paris donnera satisfaction à ce besoin ; il est absolument nécessaire d'élever de grands immeubles aérés, salubres et donnant, sauf le luxe, les mêmes avantages que ceux des quartiers riches. C'est ce que l'on a fait à Londres depuis de longues années sous l'inspiration du prince Albert, et plus dernièrement avec les fonds provenant du legs de M. Peabody. Et le mouvement qui a été donné de haut a eu les résultats les plus féconds, car aujourd'hui, rien que dans le comté de Middlesex, où est situé Londres, 346 sociétés existent pour la construction de maisons ouvrières, et le nombre des associés s'élève à 110,000.

Voilà ce qu'a fait, à côté de nous, l'initiative privée. Où en sommes-nous à Paris? Une œuvre philanthropique a élevé des maisons à Auteuil ; elle les revend par annuités au prix de revient. Quelques entrepreneurs, dans un but parfaitement légitime de spéculation privée, ont construit quelques grands immeubles à petites locations, mais la masse des constructeurs n'a fait

élever que des maisons de luxe, en sorte que les petits locataires, chassés du centre par suite du percement des voies nouvelles nécessaires à la circulation, ne trouvent pas de logements proportionnés à leurs ressources. L'équilibre entre l'offre et la demande se trouve ainsi forcément rompu par le fait même du développement de la cité.

Cette situation préoccupait, depuis longtemps, le Conseil municipal et l'Administration de la ville de Paris, lorsque les projets du Gouvernement nous furent communiqués sous forme de convention entre l'État et le Crédit foncier. Il est intéressant pour l'administration de la ville de Paris de marcher d'accord avec le Gouvernement s'il est possible et de profiter de ce que les négociations sont encore ouvertes pour faire prévaloir ses idées et introduire dans le projet de loi les dispositions qui peuvent lui être favorables.

Voici quel est le plan général mis à l'étude par le Gouvernement.

Le Crédit foncier s'engage à prêter jusqu'à concurrence de 20,000,000 de francs, sur hypothèque, pour la construction de petites maisons de 3,000 à 10,000 francs.

L'Etat fera face à l'amortissement, le constructeur n'ayant à payer que l'intérêt.

Le remboursement se fera en vingt années.

Le montant des subventions accordées par les villes ou les particuliers viendrait en diminution des charges de l'État et, dans le cas où les départements ou les communes donneraient une garantie d'intérêt, le prêt du Crédit foncier serait assimilé aux prêts communaux.

En ce qui concerne les maisons à plusieurs étages, dont la moitié de la surface habitable serait affectée à des logements de 150 à 300 francs, le Crédit foncier serait autorisé à prêter 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble, remboursable en soixante-quinze ans, à la condition que les départements ou les communes garantiraient ces annuités.

La ville de Paris serait dès aujourd'hui autorisée à garantir une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs, et ces prêts seraient assimilés aux prêts communaux.

Enfin, les matériaux destinés à ces constructions seraient dégrevés de tous droits d'octroi ou de voirie, les terrains et les maisons seraient en outre, pendant vingt ans, exemptés des droits de mutation, de l'impôt foncier et de celui des portes et fenêtres. Enfin, ils auraient droit, pendant le même temps, au dégrèvement de toutes les taxes municipales.

Un règlement d'administration publique déterminerait les formes et les conditions de l'admission au bénéfice de cette convention.

En résumé, trois interventions :

Celle de l'État, qui donne ou garantit 20,000,000 de francs pour la construction de maisons de 3,000 à 10,000 francs, et qui abandonne pendant vingt ans les impôts tant sur les petites que sur les grandes maisons.

Celle des communes, qui garantissent au bailleur de fonds le paiement de son annuité, c'est-à-dire le remboursement intégral de sa créance, et abandonnent en outre le produit de diverses taxes.

Celle du Crédit foncier, qui prête sur première hypothèque dans une mesure un peu plus large que ses prêts ordinaires, mais qui jouit d'une double garantie : celle de l'emprunteur et celle de la ville de Paris.

Ces trois interventions sont-elles utiles et légitimes ? La nature des sacrifices qui sont demandés est-elle conforme aux principes d'une bonne et prévoyante administration ? C'est ce qu'il convient d'examiner.

Nous n'avons pas cependant la prétention d'étudier le détail même des conditions de l'intervention de l'État, il en est seul le juge et le maître et vient déjà de substituer une nouvelle forme

d'engagement à celle dont on vous avait donné connaissance. L'État, qui fournissait réellement une subvention de 20,000,000 de francs en s'engageant à payer lui-même au Crédit foncier l'amortissement de cette somme en vingt ans, l'État, dis-je, entend que cette somme lui soit remboursée dans les dix ans qui suivront les vingt premières années, de telle sorte qu'il faudra un délai de trente ans pour que l'acquéreur soit libéré et devienne propriétaire.

C'est, nous le croyons, une période beaucoup trop longue : l'espérance d'être propriétaire, dans un délai de trente ans, sera-t-elle une incitation suffisante à l'ordre, à l'économie, au bon entretien de cet immeuble qui vous appartiendra un jour? Non certes, vingt ans sont déjà bien longs. Il appartient, d'ailleurs, au Gouvernement d'examiner cette question.

Quant à l'intervention de la commune, personne, je crois, n'en conteste la légitimité. De même que l'Administration municipale doit se préoccuper des moyens d'assurer l'alimentation de la cité, elle doit veiller à ce que tous les habitants puissent y trouver un abri ; mais que l'on ne se méprenne pas sur notre pensée, elle ne leur doit ni le vivre ni le couvert. Elle doit diriger, elle doit stimuler l'initiative des particuliers ; elle ne doit pas se substituer à ces particuliers pour acheter et vendre des denrées, pour construire et louer des maisons. Il n'est pas besoin d'invoquer pour le démontrer, en ce qui concerne les logements, des principes d'économie sociale. Il suffit, au point de vue purement pratique, de se figurer ce que coûteraient des maisons construites par la ville de Paris, et de se demander s'il se trouverait des habitants pour remplir ces logements municipaux dont le concierge et le gérant seraient toujours considérés comme des agents de la préfecture de Police. Cet essai a été fait à une autre époque et n'a pas réussi.

La Sous-commission a d'ailleurs formellement repoussé toute intervention directe de la commune, qu'elle se présentât sous forme de don ou de location de terrain, ou sous forme de subven-

tion ; mais elle a reconnu que, en ce qui concerne la ville de Paris, le devoir de la municipalité et de l'Administration était de chercher le remède à un état de choses qui est la conséquence nécessaire de la transformation de la cité, et de l'étudier surtout avec calme et sang-froid afin d'éviter de donner, par des avantages exagérés, un aliment aux folies de spéculation sur les terrains et les constructions, spéculation qui pourrait amener un jour une crise du bâtiment bien plus grave que celle d'aujourd'hui.

Elle a reconnu cependant que des faveurs spéciales devaient être accordées aux constructeurs de logements à bon marché afin de diriger de ce côté les efforts des travailleurs sérieux égarés en ce moment dans les travaux de luxe.

Elle a examiné les propositions de diminutions et dégrèvements proposés par la direction des Travaux et portant aussi bien sur les impôts d'État que sur toutes les charges municipales. Ces charges, il faut l'avouer, sont écrasantes pour les immeubles de 5.000 francs par exemple, car elles se chiffrent ainsi :

Droit d'octroi	300 »
Droit de voirie	180 »
Taxes de viabilité........................	540 »
Ensemble..........	1.020 »

Soit un cinquième de la dépense et une charge de 20 °/₀ sur un revenu de 250 francs, ce qui, avec les charges annuelles, finit par former un total effrayant.

Quand il s'agit d'immeubles de 100,000 francs, les charges de premier établissement ne représentent plus que 8 1/2 °/₀ de la dépense totale des constructions.

Ces taxes sont cependant justes, car elles représentent des droits d'octroi proportionnés à la valeur et des dépenses maté-

riellement effectuées par la ville de Paris; mais, au point de vue social, on ne peut hésiter en ce qui concerne les maisons de famille à en faire l'abandon ou tout au moins à en opérer la perception d'une autre manière.

Quant aux maisons mixtes, l'hésitation de la Sous-commission a été grande. Ne créait-on pas un privilège exagéré, illégitime? Ne causait-on pas un préjudice aux constructeurs avisés ou expérimentés qui avaient eux-mêmes depuis quelque temps élevé ces sortes d'immeubles? N'y aurait-il pas lieu de leur accorder les mêmes avantages? Toutes ces questions fort graves militaient en faveur du refus absolu de toutes ces détaxes. Mais divers membres de la Commission ont fait observer qu'il fallait bien faire un sacrifice pour décider les entrepreneurs à modifier leurs habitudes et les tenter par des chances de bénéfice.

Quel autre appât serait-il possible de leur offrir? Serait-ce assez que de leur donner les moyens de se procurer facilement et à bon marché une partie notable du capital nécessaire à la construction? Plusieurs d'entre vous l'ont cru, mais cependant la Sous-commission a accepté le principe des détaxes.

Ce principe a d'ailleurs été déjà modifié par le Gouvernement, les détaxes de premier établissement seront remboursées par annuités de vingt à quarante ans sans intérêts.

Le Gouvernement maintient en outre les détaxes annuelles pendant vingt ans; peut-être serait-il à désirer que toutes ces détaxes, au lieu d'être inscrites dans la loi à titre obligatoire, ne le fussent qu'à titre facultatif. Il nous est difficile en ce moment même de savoir ce qui sera nécessaire à Paris, où l'étude est à peine commencée; sait-on si les conditions du travail et du capital seront les mêmes à Marseille et à Rouen? Que l'État nous donne le droit d'accorder ces détaxes, et, quand nous aurons examiné les offres et les propositions, nous verrons dans quelles limites nous devrons les accorder, et ce sous cette seule réserve que ces détaxes devront être les mêmes pour tous les constructeurs d'une même catégorie.

Enfin, est-il utile, est-il légitime que la commune fournisse une garantie d'intérêt au bailleur de fonds ? Cette question n'a pas paru faire de doute ; oui, cette garantie est utile, car la Banque de France a restreint d'une façon notable ses avances aux entrepreneurs, car aujourd'hui l'entrepreneur est obligé de faire non un emprunt pour élever ses constructions, mais bien trois emprunts : un au Sous-comptoir des entrepreneurs, un au Crédit foncier pour consolider l'emprunt fait au Sous-comptoir, et un à une troisième Compagnie pour compléter les 60 ou 70 °/ₒ dont il a besoin pendant ces constructions. Les intérêts de ces emprunts varient de 5 à 10 °/ₒ, suivant l'élévation du taux de la Banque ajoutée aux commissions d'usage. Si la garantie donnée par la commune ramène l'intérêt à un taux modéré, nous ferons nécessairement œuvre utile, et ce n'est pas à proprement parler un privilège que nous accordons, car le taux de l'intérêt est une chose essentiellement mobile, variant suivant le temps, le lieu ou la personne.

Si l'on admet de plus que la commune court peu ou point de dangers en garantissant 65 °/ₒ seulement du capital engagé et qu'il est facile avec du tact, de la prudence et quelques stipulations favorables à insérer dans la loi, de rendre les chances de cette garantie presque invraisemblables, il n'est pas douteux que l'intervention de la commune est non seulement légitime, mais désirable. Ce n'est pas d'ailleurs la première fois qu'une commune intervient de cette façon, et même d'une façon plus dangereuse. A Lille, à Amiens, c'est le revenu de l'immeuble qui a été directement garanti au constructeur, exposant ainsi à toutes sortes de difficultés les finances de la ville si les opérations n'avaient pas réussi.

Ces chances de perte augmenteront un peu, nous le voulons bien, en ce qui concerne les maisons de famille, où le prêt s'élèvera jusqu'à 75 °/ₒ ; mais ce sera une exception pour la ville de Paris qui, le plus souvent, ne garantira que 65 °/ₒ, car ce sont les maisons mixtes qui forment en réalité le but de l'opération projetée.

Mais, disent certaines personnes, pourquoi l'État, pourquoi la Ville ne fournissent-ils pas eux-mêmes ces capitaux ? Ils pourraient les prêter à un taux plus avantageux ? C'est possible, s'ils les avaient dans leur caisse; mais ils ne les ont pas. Et puis, que de dangers dans ce prêt direct; combien les chances de pertes augmenteraient! On trouverait probablement bien des mécomptes si l'on examinait le bilan des prêts à l'industrie faits en 1848. Il est donc utile de faire intervenir un tiers entre les communes et les constructeurs, et il paraît assez naturel que le Gouvernement choisisse pour intermédiaire, ainsi qu'il l'a, du reste, déjà fait pour le drainage, une banque d'État comme le Crédit foncier, déjà organisée pour des opérations de ce genre, ayant à son service une législation spéciale qui lui permet de prêter avec sécurité, alors que les particuliers ne trouveraient aucune garantie, et qui lui donne des facilités nombreuses d'exécution vis-à-vis des débiteurs. En outre, le Crédit foncier se trouve en ce moment en possession de capitaux importants qui cherchent un emploi ; le Gouvernement a pensé que cette situation permettrait à cette compagnie de faire les prêts à un taux modéré. Ainsi qu'on l'a vu plus haut, le gouverneur du Crédit foncier propose dès à présent le taux des prêts communaux. Votre Commission n'a pas pensé que cette concession fût suffisante, et se préoccupant, à juste titre, des intérêts des constructeurs, elle demande une diminution plus considérable bien justifiée par la sécurité absolue du prêt et sa double garantie communale et hypothécaire. Il faut d'ailleurs penser que chaque centime de diminution d'intérêt représente, pour 50 millions de francs en soixante-cinq ans, une différence de 335,000 francs; nous devons donc insister pour que le Crédit foncier arrive à l'extrême limite des concessions.

L'intervention du Crédit foncier a encore un autre avantage pour les communes. Son outillage pour ce genre d'opérations est complet ; si les communes agissaient directement, elles devraient installer un service entier et compliqué de prêts. Cette organisation serait longue et dispendieuse, tandis que, dans le système

proposé actuellement, M. le directeur des Travaux pense que le corps des commissaires-voyers, lorsqu'il aura été réorganisé, pourra suffire pour l'examen des cahiers des charges, le règlement des versements à effectuer par le Crédit foncier, pendant le cours des travaux et la réception des travaux eux-mêmes.

Votre Sous-commission pense donc que la combinaison proposée par le Gouvernement est, en ce qui concerne la ville de Paris, avantageuse pour la solution du problème qui l'occupe. Les détails d'exécution de cette combinaison ont sérieusement attiré l'attention de votre Commission.

En ce qui concerne les maisons de famille, il fallait éloigner tout ce qui pouvait ressembler à une spéculation; c'est pour cela que l'on propose d'interdire toute revente avec majoration, avant la libération complète du propriétaire et même toute libération anticipée au moyen de laquelle un bailleur de fonds pourrait venir se substituer au véritable bénéficiaire. Cependant, comme il peut se présenter des cas où l'intérêt légitime et bien entendu de ce bénéficiaire exigerait qu'il pût se libérer avant terme, nous avons pensé qu'il pouvait convenir de donner au président du Tribunal civil le droit de lui accorder cette faculté. Peut-être y aurait-il lieu aussi de fixer, en ce qui concerne les maisons à élever en province un chiffre maximum inférieur, à celui de Paris afin de rester dans les limites du programme du Gouvernement?

La mise à exécution de la garantie des départements et des communes demandait aussi l'insertion de quelques réserves et de quelques garanties qui, à cause de leur nature même, devaient être inscrites dans le traité qui doit devenir une loi.

Nous pensons que le Crédit foncier ne doit exercer sa garantie qu'après avoir mis sous séquestre et discuté le débiteur; de cette manière, la Ville sera certaine que le débiteur aura un certain délai pour se mettre en mesure de faire face à ses obligations, que l'immeuble aura été administré pendant quelque temps d'une façon convenable et ne sera vendu qu'étant déjà mis en valeur.

Enfin, les communes devront être subrogées à tous les droits

hypothécaires et facultés d'exécution résultant des lois faites en faveur du Crédit foncier.

Cet ensemble de précautions diminuera largement encore les chances de pertes à la charge des communes.

Les propositions de détaxes d'octroi, de voirie, d'impôt et de taxes municipales demandaient aussi l'inscription de quelques sûretés auxquelles le Gouvernement n'avait pas songé. C'est pour cela que votre Sous-commission a été d'avis que ces détaxes devaient être garanties hypothécairement afin que l'on pût exécuter l'immeuble lui-même, notamment dans le cas où le constructeur ne tiendrait pas ses engagements au point de vue de la nature et du prix des locations.

Nous avons pensé que nous n'exigerions pas trop en faveur des constructeurs en demandant que les actes faits en conséquence de ce traité, tels que les cahiers de charges, prêts et quittances de prêts, fussent enregistrés au droit fixe de 5 francs. C'est un sacrifice d'un million et demi environ que nous demandons à l'État; mais la diminution des frais ajoutée aux avantages que nous avons indiqués plus haut arrivera, nous l'espérons du moins, à abaisser suffisamment le prix de revient de l'argent pour avoir un résultat utile et permettre ainsi de louer les logements à un prix modéré.

Enfin, le Gouvernement se réserve de statuer, par un règlement d'administration publique, sur les conditions d'admission aux faveurs du présent traité. Nous avons pensé qu'une large part devait être laissée aux communes et que la rédaction des cahiers des charges devait leur être attribuée sauf, si le Gouvernement le juge utile, en ce qui concerne la garantie de cinquante millions de la ville de Paris, à introduire ce cahier des charges lui-même dans le règlement. Nous aurons d'ailleurs le temps d'y réfléchir plus mûrement et de l'étudier plus longuement que nous ne pouvons le faire aujourd'hui, pendant que le Parlement délibérera sur la loi elle-même.

Telles sont, Messieurs, les observations qu'a suggérées à votre

3e Sous-commission l'examen de ce projet de traité et les modifications qu'elle désire y apporter.

Le rapporteur,

G. GAMARD.

Projet de convention.

Entre le ministre des Finances,

Et le ministre de l'Intérieur,

D'une part ;

Et la Société du Crédit foncier de France, représentée par M. Albert Christophle, son gouverneur,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur hypothèque, à un taux inférieur de au taux ordinaire des prêts hypothécaires jusqu'à concurrence de 20,000,000 de francs, soit aux personnes qui feront bâtir des maisons destinées à leur habitation personnelle dont le prix de revient s'élèverait de 3,000 à 9,000 francs au plus, soit aux constructeurs, chefs d'usines ou sociétés, qui feraient construire, aux mêmes conditions de prix, des maisons pour les rétrocéder sans majoration pendant vingt ans.

Les avances pourront atteindre 75 % de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées par annuités payables en vingt années.

La propriété ne sera acquise ou ne deviendra cessible que par le versement de la dernière annuité, lequel ne pourra être effectué par anti-

cipation sauf autorisation par ordonnance du président du Tribunal, rendue sur simple requête.

Art. 2. — L'État s'engage à payer semestriellement au Crédit foncier la somme représentant l'amortissement desdits prêts. Cette somme sera remboursée sans intérêts à l'État, par les emprunteurs, au plus tard dans les dix ans qui suivront les vingt premières années.

Art. 3. — La répartition de ce concours de l'État entre les diverses localités aura lieu successivement, en tenant compte de l'intérêt économique et des subventions ou dons en argent, en nature ou garantie d'intérêts accordés par les départements, les communes ou les particuliers.

Ces dons et subventions serviront à augmenter la somme indiquée à l'article premier.

Art. 4. — Dans le cas où les départements et les communes intéressés seraient autorisés à donner au Crédit foncier une garantie d'intérêt portant sur les sommes avancées par cet établissement, le prêt du Crédit foncier serait assimilé aux prêts communaux régis par la loi du 6 juillet 1860 et bénéficierait d'un taux d'intérêt qui sera inférieur de
au taux ordinaire des prêts communaux.

Art. 5. — Le Crédit foncier de France s'engage également à prêter sur hypothèque à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié, au moins, de la surface habitable sera affectée à des logements de 150 francs à 300 francs.

Les avances pourront atteindre 65 % de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante-quinze années.

Art. 6. — Le remboursement des annuités dues au Crédit foncier, à raison des prêts prévus en l'article précédent, sera garanti par les départements ou les communes, qui seront autorisés, à cet effet, dans les formes prescrites pour les emprunts directs. Toutefois, le Crédit foncier ne pourra exercer cette garantie avant d'avoir mis sous séquestre ou discuté le débiteur.

Les départements ou les communes seront, par le seul fait du paiement, subrogés dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 7. — La ville de Paris est, dès à présent, autorisée à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité

correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs, qui s'appliquera, indistinctement, aux deux natures de prêts prévues par le présent traité.

Art. 8. — Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier seront, comme dans le cas prévu à l'art. 4 ci-dessus, assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux d'intérêt inférieur de à celui de ces prêts communaux.

Art. 9. — Les maisons construites dans les conditions ci-dessus spécifiées seront exemptées, si les communes y consentent, du paiement immédiat des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux. Le montant de ces diverses exemptions sera remboursé par annuités, sans intérêts. Le nombre de ces annuités ne pourra être inférieur à vingt ni supérieur à quarante.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons ou les maisons elles-mêmes, une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, lesdites maisons pourront être dégrevées des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements deviendrait immédiatement exigible dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Les divers remboursements susindiqués, à faire s'il y a lieu, seront garantis par une hypothèque, qui prendra rang après celle garantissant les avances du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête des communes ou des départements.

Art. 10. — Un règlement d'administration publique déterminera la forme et les conditions de l'admission au bénéfice des dispositions de la présente convention.

La rédaction des cahiers de charges est réservée aux départements ou aux communes qui accorderaient des subventions ou des garanties.

Art. 11. — Les actes faits en vertu du présent traité seront enregistrés au droit fixe de 5 francs.

Art. 12. — Le Crédit foncier rendra compte annuellement au ministre des Finances de l'exécution des opérations prévues par la présente convention.

Art. 13. — La présente convention sera soumise à l'assemblée générale des actionnaires du Crédit foncier de France. Elle ne sera définitive qu'après avoir été approuvée par un décret rendu en Conseil d'Etat et par une loi, en ce qui concerne les engagements du Trésor et de la ville de Paris, ainsi que les garanties d'intérêts ou d'annuités à accorder éventuellement par les départements ou les communes.

Commission des logements à bon marché (1).

CONVENTION ENTRE L'ÉTAT ET LE CRÉDIT FONCIER.

Application des bases du projet à l'hypothèse d'une petite maison de 4,000 francs.

Aux termes du projet, le Crédit foncier prête 75 °/₀ de 4,000 francs, soit 3,000 francs, à 5 °/₀ d'intérêt.

L'État paie l'amortissement pendant 20 ans.

De son côté, le propriétaire paie au Crédit foncier, pendant le même laps de temps, l'intérêt à 5 °/₀, plus l'intérêt et l'amortissement de la somme complémentaire de 1,000 francs qu'il s'est procurée ailleurs.

Enfin, après cette période, il lui reste à rembourser en 10 annuités égales l'argent avancé par l'État pour l'amortissement sans intérêt.

Voici les chiffres :

A 5 °/₀ d'intérêt, l'amortissement en 20 ans est de 3 °/₀.

---

(1) Ce document n'est pas compris dans le rapport de M. Gamard.

L'État verse donc chaque année 90 francs, soit en 20 ans	1.800 »
Le propriétaire paiera pendant la 1re période de 20 ans :	
1° Au Crédit foncier 5 °/° × 3,000 francs.......	150 »
2° A son prêteur direct 8 °/° × 1,000 francs....	80 »
	230 »
Pendant la 2e période, de 20 à 30 ans, il paiera annuellement 1/10 de 1,800 francs, soit..........	180 »

Dans cette hypothèse, l'opération ne sera liquidée qu'en 30 ans, ce qui paraît une durée excessive.

Voyons ce que deviendraient ces chiffres si on voulait réduire la durée de l'opération à 20 ans, *sans augmenter les charges consenties par l'État :*

Les annuités d'amortissement payées par l'État pendant 20 ans et ramenées à leur valeur au début de l'opération correspondent à 12.46 × 90 = ...	1.122 14
Les annuités de 180 francs payées par le propriétaire de la 20e à la 30e année et ramenées au début de l'opération valent 2.91 × 180 = ...	523 80
Le sacrifice définitif de l'État s'élève donc à.....	598 34
En le répartissant sur la période de 20 ans, il représente une annuité $\frac{598\ 34}{12\ 46}$	48 »
L'amortissement étant de 3 °/° × 3,000 ou......	90 »
Il resterait à payer par le propriétaire.........	42 »
Soit pour 3,000 francs........................	1.4 °/°
L'État payant le surplus ou..................	1.6 °/°

Ainsi le remboursement, dans les conditions du projet, revient à peu près à faire supporter à l'État la moitié de l'amortissement et l'autre moitié au propriétaire.

En définitive, le propriétaire paierait au Crédit foncier :

Intérêt sur 3,000 francs......................	150 »
Amortissement (1.4 °/₀ sur 3,000 francs.)......	42 »
Total..........	192 »

C'est de l'argent à 6.4 °/₀ y compris l'amortissement en 20 ans, ou à un peu moins de 3 °/₀ d'intérêt.

Quant à l'État, il paierait pendant 20 ans, à titre d'amortissement supplémentaire, 1.6 °/₀ × 3,000 francs...... 48 »

Au point de vue des charges de l'État, cette combinaison équivaut à celle du projet de convention ; mais elle a l'avantage de réduire la liquidation de l'opération à une durée de 20 ans, qu'il paraît désirable de ne pas dépasser en pratique. Aussi serait-il bon que, sans l'imposer, le projet de convention eût une certaine élasticité qui la rendit possible. Il suffirait pour cela d'ajouter une clause ainsi conçue à la suite de l'obligation imposée au propriétaire de rembourser en 10 ans l'amortissement de l'État, après l'extinction de sa dette au Crédit foncier :

« Sur la demande des intéressés, la durée du remboursement « pourra être réduite au-dessous de ce terme de 10 années, ou « même ramenée dans la période initiale de 20 ans, pourvu que « ces combinaisons n'entraînent pas pour l'État de charges sup- « plémentaires au delà de celles qui résulteraient de l'applica- « tion des règles posées dans les deux alinéas précédents. »

Paris, le 31 mars 1883.

Signé : Illisible.

Calcul des réductions de charges résultant des diminutions et dégrèvements proposés.

§ 1er. — Maison coûtant.................... 100.000 »

(15 mètres de façade.)

1° Charges du capital de premier établissement :

1 Droits d'octroi........................ 5.803 55
2 Droits de visite....................... 1.182 50
3 Taxes de viabilité..................... 1.420 »

Total.......... 8.406 05

Soit 8 °/o d'économie sur le capital de premier établissement et par conséquent 8 1/2 °/o sur le prix du loyer estimé à 5 °/o du capital, ci 420 francs.

2° Charges annuelles :

1° Exemption des impôts pendant 15 ans.

DÉSIGNATION		FONCIER	PORTES et FENÊTRES	TOTAUX
État....................	47 °/o..	167 85	» »	257 56
	58 °/o..	» »	89 71	
Département.............	25 °/o..	89 30	» »	110 94
	14 °/o..	» »	21 64	
Ville....................	26 °/o..	92 85	» »	131 50
	25 °/o..	» »	38 65	
Totaux..........		350 »	150 »	» »
Total général...........		500 »		500 »

Montant de l'exemption...............	500	»
2° Balayage	50	»
3° Tuyaux de chute à l'égout et branchement	80	»
4° Eaux et gaz (estimation).............	300	»
Économie totale sur un revenu de 5,000 fr.	1.350	»

Soit : 27 °/o.

TABLEAU.

MAISON CONSTRUITE DANS LES CONDITIONS ORDINAIRES	MAISON CONSTRUITE sous le bénéfice de la convention	SOMME à débourser immédiatement	CHARGES ANNUELLES 1re année	2e année	3e année	années suivantes pendant 75 ans	Sommes à débourser immédiatement	Pendant 20 ans	Charges annuelles de 20 ans à 75 ans
Voirie, viabilité, octroi		8,400 »	420 »	420 »	420 »	420 »	» »	280 »	» »
Impôts (foncier, portes et fenêtres)		» »	» »	» »	500 »	500 »	» »	» »	500 »
Balayage		» »	» »	» »	50 »	50 »	» »	» »	50 »
Tuyau de chute et branchement		» »	» »	» »	80 »	80 »	» »	» »	80 »
Eau et gaz		» »	» »	600 »	600 »	600 »	» »	300 »	600 »
Prêt par le Sous-comptoir pendant 2 ans de 50,000 francs à 10 °/o	»	» »	5,000 »	5,000 »	» »	» »	» »	» »	» »
Frais	»	500 »	25 »	25 »	25 »	25 »	» »	» »	» »
Prêt par le Crédit foncier de .... 50,000 » (Intérêt pendant 75 ans)	»	» »	» »	» »	2,700 »	2,700 »	» »	» »	» »
Frais	»	1,500 »	» »	» »	75 »	75 »	» »	» »	» »
Ouverture d'un crédit de....... 15,000 » par une société financière, remboursable en 3 ans, intérêt à 6 1/2 °/o	»	» »	975 »	975 »	975 »	975 »	» »	» »	» »
Frais	»	200 »	10 »	10 »	10 »	10 »	» »	» »	» »
Montant de l'emprunt..... 65,000 »	Prêt par le Crédit foncier de 65,000f (amortissement en 75 ans)	» »	» »	» »	» »	» »	» »	3,380 »	3,380 »
	Frais	» »	» »	» »	» »	» »	1,000 »	50 »	50 »
	Totaux	10,600 »	6,430 »	7,030 »	5,435 »	5,210 »	1,000 »	4,010 »	4,660 »

Pendant la 1re année, diminution de charges de.... 2.420 » = 2.420 »
Id. la 2e id. id. .... 3.020 » = 3.020 »
Id. la 3e id. id. .... 1.425 » = 1.425 »
Id. les 17 années suivantes, id .... 1.200 » = 20.400 »
Id. les 55 id. id. .... 550 » = 30.250 »

57 515 » soit plus de 57 1/2 de diminution des charges en 75 ans.

Mémoire préfectoral au Conseil municipal relatif à la convention à passer avec le Crédit foncier de France pour la construction de logements à bon marché.

Messieurs,

J'ai eu l'honneur de vous faire savoir, dans votre séance du 29 janvier dernier, que, pour répondre à une des préoccupations les plus vives du Conseil municipal et de l'Administration de la ville de Paris, j'avais constitué ce même jour une commission administrative (1) chargée d'étudier les questions relatives à la création de logements à bas prix.

Cette commission a tenu plusieurs séances importantes, et, au cours de ses travaux, elle a exprimé le désir de voir l'Administration entrer en pourparlers avec le Gouvernement en vue d'une action commune. Ces négociations ont donné naissance à un projet de convention à intervenir entre l'État et le Crédit foncier et contenant une disposition spéciale à la ville de Paris.

La Commission, après une étude approfondie, s'est montrée favorable aux dispositions dont le texte vous est distribué en même temps que ce mémoire.

Depuis, le Gouvernement a pensé qu'il était nécessaire de diviser la convention en deux parties : l'une, relative aux applications à faire dans toute la France ; l'autre, spéciale à Paris et

---

(1) Voir page 97 la composition de cette Commission.

qui doit faire l'objet d'une convention entre la Ville et le Crédit foncier, convention qui devrait être approuvée par une loi.

J'ai fait préparer le projet de cette convention, qui a principalement pour objet la garantie qui serait donnée par la ville de Paris au Crédit foncier de France jusqu'à concurrence de 50,000,000 de francs, montant des prêts à faire par cet établissement dans les conditions énumérées audit projet.

Vous trouverez, Messieurs, dans le recueil des documents qui vous est distribué à l'appui du présent mémoire, outre le projet soumis à votre examen, le compte rendu des discussions qui ont eu lieu au sein de la Commission (1) et le rapport de l'honorable M. Gamard (2) présenté au nom de la 3e Sous-commission.

Je vous prie, Messieurs, de délibérer sur cette importante affaire dans le plus bref délai possible. Il serait utile que le projet qui sera présenté par le Gouvernement à la rentrée des Chambres fût accompagné du projet spécial à la ville de Paris.

Paris, le 16 avril 1883.

Le préfet de la Seine,

Oustry.

---

(1) Voir pages 99 à 365 les procès-verbaux de cette Commission.

(2) Voir page 370 le texte du rapport de M. Gamard.

Projet de délibération (1).

Le Conseil,

Vu le mémoire, en date du 16 avril 1883, par lequel M. le préfet de la Seine lui communique un projet de convention à intervenir entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France, ledit projet faisant l'objet d'un avis favorable émis par la Commission administrative des logements à bon marché, instituée par arrêté préfectoral du 29 janvier dernier ;

Vu le rapport présenté par M. Gamard (2) au nom de la 3e Sous-commission et adopté dans la séance générale de la Commission tenue le 3 avril 1883 ;

Vu le projet de convention ainsi que le projet de loi y annexé, d'où il résulte que le Crédit foncier de France s'engagerait notamment à prêter sur hypothèque, à des conditions spéciales, jusqu'à concurrence de 50 millions de francs, aux personnes qui bâtiraient à Paris des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable serait affectée à des logements de 150 à 300 francs, la ville de Paris devant garantir, au profit du Crédit foncier, le remboursement d'une annuité correspondant audit capital prêté de 50 millions de francs ;

Ensemble les pièces annexées au mémoire susvisé,

---

(1) Soumis par M. le préfet de la Seine à la suite de son mémoire.
(2) Voir page 370 le texte du rapport de M. Gamard.

Délibère :

Le préfet de la Seine est autorisé à accepter le projet susvisé de convention avec le Crédit foncier de France.

Le cahier des charges des entreprises faites en vue d'obtenir le cautionnement de la Ville devra être soumis à l'approbation du Conseil, qui statuera, en outre, sur les demandes de cautionnement, après l'accomplissement des formalités indiquées dans la convention susvisée.

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France (1).

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part;

Et le Crédit foncier de France représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part;

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le   entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article suivant.

Art. 2. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements de 150 à 300 francs.

Les avances pourront atteindre 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante quinze années.

Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'art. 1er, avant d'avoir mis sous séquestre, ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris.

(1) Soumis par M. le préfet de la Seine à la suite de son mémoire.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les prêts, ainsi consentis par le Crédit foncier de France, seront assimilés aux prêts communaux, et bénéficieront d'un taux inférieur de 0 fr. 15 c. °/₀ à celui de ces prêts communaux.

Art. 5. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'État et le Crédit foncier de France seront exonérées définitivement du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à l'art. 2 seront exemptées du paiement immédiat des mêmes droits; mais le montant de ces exemptions sera remboursé à la ville de Paris par annuités sans intérêts. Le nombre de ces annuités ne pourra être inférieur à vingt ni supérieur à quarante.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au dégrèvement des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier, deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers et autres conditions, qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ce remboursement et ceux indiqués au deuxième paragraphe de cet article seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

Art. 6. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction..

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, devra être autorisée par une délibération du Conseil municipal.

Art. 7. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

Projet de loi.

Article unique. — Est approuvée la convention passée à la date du   entre la ville de Paris et la société du Crédit foncier de France.

Renvoi à une commission spéciale du mémoire relatif à l'établissement des logements à bon marché. — Dépôt d'amendements.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 16 avril 1883.)

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Conseil, au nom de l'Administration, un mémoire relatif à l'établissement de logements à bon marché (1).

Vous avez été saisis hier de la question par l'envoi du projet; vous avez donc pu en faire un examen sommaire. Nous aurions voulu vous adresser plus tôt ces documents, mais l'entente n'a été établie entre le Gouvernement et le Crédit foncier que vendredi soir. Nous avons donc fait toute la diligence possible.

Cette question est d'une extrême urgence; elle intéresse une grande partie de la population, et doit être résolue rapidement, afin que le projet puisse être soumis sans délai à la Chambre et au Sénat.

Je demande au Conseil d'arrêter le mode de discussion qu'il entend adopter, et de décider s'il renverra la proposition de l'Ad-

(1) Voir page 391 le texte de ce mémoire.

ministration à une commission spéciale ou à une de ses commissions permanentes.

Je suis d'ailleurs à la disposition du Conseil pour lui donner les explications qu'il croira devoir me demander au sujet de cette affaire.

M. Réty. — M. le Directeur fournira ses explications au cours de la délibération.

M. Songeon. — Je demande que la commission spéciale chargée d'examiner cette question soit composée de douze membres nommés par les bureaux à raison de trois par bureau. Mais j'estime que cette commission ne doit être élue que mercredi. Nous sommes pris à l'improviste : les bureaux n'ont pas eu le temps de se former encore une opinion bien arrêtée et ne pourraient, par conséquent, nommer les commissaires en connaissance de cause.

M. Delabrousse. — J'appuie la proposition de M. Songeon.

. . . .

La proposition de M. Songeon, mise aux voix, est adoptée.

M. le Président. — En conséquence, la nomination de la Commission des logements à bon marché aura lieu mercredi.

M. Murat. — Les explications de M. le directeur des Travaux me paraissent nécessaires pour que la Commission puisse discuter le projet.

M. Marius Martin. — Les documents ont été distribués et l'on peut se former une opinion sans les explications de M. le Directeur.

M. Boué. — La proposition de M. Murat est inutile. M. le

Directeur discutera avec nous devant le Conseil lors de la délibération générale. Mais il faut que nous examinions nous-mêmes et nous seuls la question. Nous avons, d'ailleurs, pour cela, tous les éléments nécessaires.

M. le Directeur des Travaux. — Dans ces conditions, je refuse absolument de fournir des explications. Je gênerais, en effet, la liberté de vos opinions.

M. Boué. — Il n'est pas question de peser sur nos opinions. J'ai dit simplement que nous tenions à avoir une appréciation propre.

M. le Directeur semble croire que nous n'avons pas assez de déférence pour ses idées. Nous avons toujours de la déférence pour le raisonnement et la raison.

M. le Préfet de la Seine. — M. le Directeur n'a pas prononcé le mot de déférence.

M. Boué. — Le mot n'a peut-être pas été dit. Mais l'idée est bien celle-là.

M. Hovelacque. — Il est certain qu'on cherche à escamoter l'affaire en nous demandant de voter aussi rapidement sur une telle question. Qu'on nomme alors une Commission municipale et qu'on nous ramène à l'Empire.

M. Michelin. — Le gouvernement est au-dessous de tous les autres.

M. Gamard. — Je demande au Conseil de vouloir bien renvoyer à la Commission spéciale, qui sera nommée mercredi, un amendement que je présente (1) au projet du Gouvernement. Cet

(1) Voir page 402.

amendement n'y apporte, d'ailleurs, que des modifications de forme et des conditions accessoires qui m'ont paru nécessaires pour sauvegarder les intérêts de la Ville.

L'amendement de M. Gamard est renvoyé à la future Commission spéciale.

M. Réty. — Je dépose également l'amendement suivant :

Article additionnel. — L'Administration est, en outre, autorisée à traiter, avec des tiers, de la vente à l'amiable des terrains de la Ville, propres à établir des logements à bon marché, à charge par les contractants d'élever des constructions d'après des conditions, plans, types et modèles convenus, et de contracter des baux à long terme, avec faculté d'acquérir pour les locataires.

M. le Préfet est autorisé à soumettre, dans le mois, les premiers traités à la ratification du Conseil.

Signé : Réty.

Renvoyé à la même Commission.

M. le Président. — Les amendements de MM. Gamard et Réty seront imprimés et distribués (1),

---

(1) Voir ci-après l'amendement de M. Gamard.

Proposition n° 28 de 1883 de M. Gamard relative au projet d'établissement de logements à bon marché.

Messieurs,

L'examen du nouveau traité qui vous est présenté, et qui concerne la construction de maisons de famille et de maisons mixtes, donne lieu à un certain nombre d'observations que le soussigné a l'honneur de vous soumettre.

L'État a jugé à propos de scinder en deux le traité qui vous était originairement proposé, et vous n'êtes pas appelés à délibérer sur la construction des maisons de famille ; l'État, cependant, nous impose en leur faveur des abandons de taxe. Il y aurait donc lieu d'examiner et de viser dans le traité qui nous touche celui passé entre l'État et le Crédit foncier, afin d'étudier si des garanties suffisantes ont été prises contre la spéculation.

De plus, en ce qui concerne les maisons mixtes, l'État vous impose des dégrèvements de taxes de balayage et autres, qui doivent seulement être facultatives, l'étude de la situation économique du marché n'en ayant pas encore suffisamment démontré la nécessité ; il y aurait donc lieu de maintenir le droit, pour la ville de Paris, de les accorder ou de les refuser après un examen plus approfondi.

Plus, et ceci n'est qu'une question de forme, il y aurait lieu de modifier l'ordre des articles, l'engagement de garantie, le remboursement ne pouvant venir qu'après l'engagement de prêter.

Il est en outre nécessaire d'obliger le Crédit foncier à faire

connaître à la ville de Paris les poursuites engagées contre les débiteurs, afin de lui permettre de prendre les mesures qu'elle jugera utiles pour sauvegarder sa garantie.

Le soussigné a donc l'honneur de proposer de rédiger le traité de la manière suivante :

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part;

Et le Crédit foncier de France, représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part;

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements de 150 à 300 francs.

Les avances pourront atteindre 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante-quinze années.

Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article suivant.

Art. 3. — La ville de Paris déclare donner son adhésion, en ce qui la concerne, au traité passé entre l'État et le Crédit foncier, le .

Art. 4. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'art. 1er, avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris. Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 5. — Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier de France seront assimilés aux prêts communaux, et bénéficieront d'un taux inférieur de 0 fr. 15 c. °/₀ à celui de ces prêts.

Art. 6. — Les maisons construites dans les conditions indiquées dans la convention passée entre l'État et le Crédit foncier seront exonérées définitivement du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à l'art. 2 seront exemptées du paiement immédiat des mêmes droits; mais le montant de ces exemptions sera remboursé à la ville de Paris par annuités sans intérêts. Le nombre de ces annuités ne pourra être inférieur à vingt ni supérieur à quarante.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons ou les maisons elles-mêmes, une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements, et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier, deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers, et autres conditions, qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ce remboursement, et ceux indiqués au deuxième paragraphe de cet article, seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

Art. 7. — Les demandes des personnes qui se proposeront de béné-

ficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, devra être autorisée par une délibération du Conseil municipal.

Art. 8. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

Projet de loi.

Article unique. — Est approuvée la convention passée à la date du entre la ville de Paris et la société du Crédit foncier de France.

Paris, le 16 avril 1883.

Signé : Gamard.

Formation de la Commission des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 18 avril 1883.)

M. le Président. — Les bureaux ont choisi pour faire partie de la Commission des logements à bon marché :

1er bureau : MM. Gamard, Manier et Darlot;

2e bureau : MM. Georges Martin, Lyon-Alemand et Émile Level.

3e bureau : MM. Amouroux, Cochin et Marsoulan.

4e bureau : MM. Cernesson, Reygeal et Fiaux.

CONSTITUTION DE LA COMMISSION DES LOGEMENTS A BON MARCHÉ.

La Commission des logements à bon marché s'est constituée en nommant :

Président : M. Darlot.

Secrétaire : M. Lyon-Alemand.

Proposition de M. Manier relative aux maisons édifiées avec la garantie de la Ville.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 20 avril 1883.)

M. MANIER dépose la proposition suivante :

Le Conseil

Délibère :

Toutes les maisons édifiées avec la garantie de la Ville lui reviendront, après amortissement, dans une proportion égale à cette garantie.

Signé : MANIER.

Renvoyée à la Commission des logements à bon marché.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal) (1).

Procès-verbal de la séance du vendredi 20 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Cochin, Fiaux, Gamard, Émile Level, Manier, Reygeal.

M. Marsoulan excusé.

M. LE PRÉSIDENT invite ses collègues à régler tout d'abord l'ordre des travaux de la Commission.

M. CERNESSON dit que la question des logements à bon marché doit être examinée en son entier. Il est d'avis de commencer par faire le dépouillement de toutes les propositions qui ont été faites soit par des membres du Conseil, soit par des particuliers ; d'ouvrir ensuite la discussion générale ; et enfin d'examiner les questions de détail.

---

(1) Cette commission est celle qui a été nommée par le Conseil municipal dans la séance du 18 avril 1883. — Ne pas la confondre avec la Commission administrative.

M. LYON-ALEMAND fait observer qu'il faut distinguer le projet de convention avec le Crédit foncier, soumis par l'Administration, et les autres propositions. Il est urgent, selon lui, d'étudier ce projet de convention, de voir s'il est avantageux pour la Ville, d'y apporter, le cas échéant, les modifications qui seraient jugées nécessaires, et de faire un rapport au Conseil le plus tôt possible. On examinerait ensuite les autres propositions.

M. GAMARD tient à constater que l'initiative du projet de logements à bon marché revient tout entière au Consiel; cela résulte, en effet, des propositions faites depuis un certain temps déjà. La Commission administrative n'a donc eu qu'à préparer le travail. C'est de cette initiative qu'est sortie la proposition annoncée par M. le président du Conseil des ministres à la dernière séance de la session d'hiver de la Chambre des députés.

Ceci dit, il est, comme M. Lyon-Alemand, d'avis qu'il faut commencer par l'examen du projet de convention avec le Crédit foncier. Les Chambres vont se réunir, le Gouvernement attend la décision du Conseil; et, étant donné le peu d'empressement dont font habituellement preuve les Chambres à l'égard du Conseil, il serait regrettable de compromettre par un retard la solution d'une question aussi grave. Il faut donc réserver pour plus tard toutes les autres propositions et ne s'occuper maintenant que de celle du Crédit foncier.

M. Emile LEVEL est d'avis, lui aussi, de commencer par l'examen du projet de convention. Si la Commission le rejette, on examinera les autres propositions; mais, s'il doit être accepté, il y aura à le modifier en bien des points ; et l'analyse qui en sera faite conduira la Commission à l'examen des voies et moyens.

M. AMOUROUX demande que, quelque soit le mode d'examen qui sera suivi, la Commission hâte ses travaux. On accuse souvent le Conseil de laisser trainer les affaires. Si une solution

n'intervient pas à bref délai, le Gouvernement ne manquera pas d'en rejeter la faute sur le Conseil.

M. Amouroux demande donc que la Commission tienne deux ou trois séances par semaine. La population attend depuis trois ans, et il ne faut pas, par des atermoiements inutiles, risquer d'être taxés d'impuissance.

M. Cernesson appuie ces observations. Néanmoins toute question doit être étudiée. Ce qu'il faut, c'est ne pas perdre de temps et commencer dès mardi la discussion générale.

M. Émile Level fait observer qu'on pourrait commencer immédiatement la discussion générale, qui se réduit à ceci : Il n'y a pas assez de logements à bon marché. Veut-on en créer ? La réponse n'étant pas douteuse, on pourrait aborder, à la prochaine séance, la discussion de chaque projet et aussi les voies et moyens.

M. Gamard signale à la Commission la procédure que le Gouvernement a suivie dans cette affaire. Il a scindé en deux ses premières propositions, en préparant un projet de loi applicable à toute la France et un autre projet spécial à Paris ; c'est là un procédé irrégulier, car la Ville devrait être appelée à discuter le premier projet. Il faut donc obtenir du Gouvernement qu'il communique au Conseil le projet relatif aux maisons de famille (il n'est actuellement saisi que de celui relatif aux maisons mixtes), car ce projet, s'il était adopté, devant obliger la Ville à accorder des détaxes assez importantes, il est juste qu'elle en connaisse les dispositions.

M. Amouroux estime que la Ville doit, en effet, rester libre et non pas être obligée de détaxer. Il faut donc obtenir communication du projet.

M. le Président annonce qu'il le réclamera, au nom de la Commission.

Sur la proposition de plusieurs membres, la prochaine séance de la Commission est fixée au mardi 24 avril, à deux heures.

M. le Président informe ses collègues que d'ici mardi il leur fera distribuer tous les documents relatifs à la question des logements à bon marché, ce qui permettra à la Commission de profiter des renseignements utiles qu'a déjà pu réunir la Commission administrative.

La séance est levée à trois heures quinze minutes.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du mardi 24 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Fiaux, Gamard, Émile Level, Manier, Marsoulan.

Le procès-verbal de la séance du 20 avril est adopté.

Sur la proposition de M. CERNESSON, il est entendu que la Commission décidera, à chaque séance, s'il y a lieu de publier le procès-verbal dans le *Bulletin municipal.*

M. MANIER dépose une pétition tendant à ce que les maisons qui seront construites avec le concours de la Ville lui fassent retour après amortissement.

M. AMOUROUX demande que la Commission tranche la question de savoir d'abord si l'on doit s'occuper de la création de logements à bon marché et ensuite, s'il y a lieu, de s'entendre avec des maisons de crédit. Il demande, en outre, que toutes les propositions soient examinées dès maintenant avant toute discussion générale.

M. CERNESSON rappelle qu'à la dernière séance, il a été décidé que la discussion générale commencerait aujourd'hui. Des documents nombreux et intéressants ont été distribués à la Commission ; rien ne doit donc plus retarder le débat.

M. GAMARD indique quelle devrait être, selon lui, la marche à suivre dans la discussion. Deux points principaux sont à examiner :

1° Étant admise la nécessité de construire des logements à bon marché, la Ville doit-elle procéder directement, soit en construisant elle-même, soit en cédant des terrains, etc.?

2° Doit-on se passer de l'intervention directe de la Ville? Suffit-il qu'elle accorde des avantages, des détaxes aux constructeurs, qu'elle garantisse les prêts qui leur seront faits? Et, dans ce cas, quels sont les voies et moyens?

M. AMOUROUX répond qu'avant d'étudier les voies et moyens, il faut savoir quel but on veut atteindre. Il faut donc aborder la discussion générale et s'occuper ensuite de l'examen des projets se rapportant le plus à ce qu'aura décidé la Commission : construction par la Ville, construction par les particuliers, avec avantages consentis par la Ville ou avec le concours d'établissements de crédit.

M. MARSOULAN dit que l'examen des diverses propositions peut y faire découvrir d'autres combinaisons que celles qui ont été proposées et qu'il serait imprudent de trancher définitivement la question de principe.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX entre dans la salle des séances.

M. AMOUROUX voudrait connaitre la pensée du Gouvernement sur le projet de constructions réclamé par le Conseil. Le projet du Gouvernement limite, en effet, dans certains cas, le droit des

communes d'opérer des dégrèvements ; dans d'autres cas, il les y contraint. Or, il faudrait que la Ville eût un droit absolu en matière de détaxes.

M. Gamard fait remarquer que le projet du Gouvernement accorde le droit de dégrever au cas où la commune traiterait avec le Crédit foncier. Mais la même faculté serait-elle accordée si la Ville s'adressait à d'autres établissements de crédit ou à des particuliers ?

M. le Directeur des Travaux répond qu'on ne trouvera dans aucun établissement de crédit les capitaux nécessaires, et surtout qu'on ne les trouvera pas aussi rapidement qu'au Crédit foncier. Ce qu'il importe, en effet, aujourd'hui, c'est de construire des logements à bon marché et de faire vite. La construction des maisons de luxe s'arrêtera fatalement et il ne faut pas que l'industrie du bâtiment s'arrête. Ne faut-il construire que des petits logements au-dessous de 300 francs ? M. le Directeur ne le pense pas, et il cite à l'appui l'expérience qui a été faite des cités ouvrières qui n'ont pas réussi. Ce qu'il faut donc, ce sont des maisons mixtes, que la Ville ne peut construire elle-même et dont elle doit laisser l'initiative à l'industrie privée. Mais celle-ci ne fonctionnera pas faute d'argent. Et, pour trouver quelqu'un disposé à en faire l'avance, il est nécessaire que la Ville apporte sa garantie.

D'où est née l'idée d'une garantie partielle du capital par la Ville, garantie suffisante pour que des constructeurs se présentent, mais cependant pas trop importante, afin qu'elle reste toujours nominale.

Quelle somme serait-il nécessaire d'avancer aux constructeurs ? On a proposé 75 °/₀ ; le Crédit foncier n'offrant que 65 °/₀, la Ville en exonérant des droits de voirie, de viabilité, d'octroi sur les matériaux, ferait bénéficier les constructeurs d'à peu près 8 1]2 °/₀, ce qui ramènerait le chiffre du prêt à environ 75 °/₀.

On a, d'autre part, proposé de ne pas donner à ces dégrèvements un caractère définitif et d'en obtenir le remboursement en quarante années ; cette question n'a pas encore été résolue.

En résumé, le Conseil reste donc libre.

M. le Directeur croit devoir ajouter qu'un état des terrains de la Ville et de ceux de l'Assistance publique, susceptibles d'être aliénés, vient d'être dressé par l'Administration et sera prochainement soumis au Conseil; la question de la suppression des fortifications est à l'ordre du jour. Peut-être pourra-t-on offrir des terrains aux constructeurs; mais l'argent pour construire sera toujours à trouver, et c'est là le point important et pour lequel il faut une solution immédiate.

M. LYON-ALEMAND prie M. le Directeur de donner à la Commission quelques renseigements au sujet de la question de la suppression des fortifications.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX répond que la proposition déposée par M. Yves Guyot au Conseil municipal, relative à la suppression des fortifications, a déjà été examinée par une Sous-commission qui a conclu à leur démolition et à leur remplacement par une enceinte qui serait formée par la Seine, du côté de Neuilly, par le canal Saint-Denis, la Marne, passerait par Ivry et suivrait la ligne des anciens forts. Il est bien certain que l'État n'abandonnera pas le sol des fortifications actuelles sans le faire payer, mais la disparition de la zone, qui a 350 mètres d'étendue, compenserait bien la dépense.

Le ministre de la Guerre et le directeur du Génie se refusent absolument, de leur côté, à laisser démolir les fortifications; mais d'une entrevue que M. le directeur des Travaux a eue avec eux il semble résulter la possibilité d'une entente. Reconnaissant l'inutilité du mur au point de vue de la défense de Paris, ils consentiraient peut-être à le laisser raser au niveau du sol et à abandonner à la Ville la zone de trente mètres qui se trouve à

l'intérieur de Paris, ce seraient là des terrains très propres aux constructions qu'on se préoccupe de voir élever.

Étant donné qu'à défaut du sol des fortifications, ce serait surtout dans les terrains les avoisinant que seraient construits les logements à bon marché, la Sous-commission s'est préoccupée des moyens de communication avec le centre de Paris ; et M. le Préfet vient, sur sa proposition, de demander à M. le ministre des Travaux publics s'il ne pourrait pas obliger la Compagnie du chemin de fer de Ceinture à faire circuler des trains toutes les cinq minutes, en les mettant en correspondance avec ceux des autres lignes.

En terminant, M. le Directeur demande à la Commission de presser ses travaux. Il serait à désirer qu'il pût déposer son rapport au Conseil dans les premiers jours du mois de mai.

M. le Président remercie M. le Directeur des renseignements qu'il vient de fournir à la Commission.

M. le directeur des Travaux quitte la salle des séances.

M. Marsoulan croit devoir signaler ce qui se passe souvent dans les maisons habitées par des ouvriers. En raison des difficultés qu'éprouvent les propriétaires pour le recouvrement des loyers, l'usage s'est peu à peu établi d'exiger le paiement d'avance d'un ou plusieurs termes. C'est là un procédé fâcheux dont il faut rechercher la cause latente dans les difficultés légales en matière d'expulsion.

Pour faire expulser un locataire qui ne veut ou ne peut pas payer son terme, le propriétaire doit dépenser 75 francs environ, et cela exige, en outre, un certain temps, pendant lequel le logement reste occupé.

Il y a là une question à étudier, car c'est une non-valeur que les constructeurs feront certainement valoir.

M. Cernesson appuie les observations de M. Marsoulan. La

difficulté du recouvrement des loyers est en grande partie la cause de l'élévation de leur prix. Il serait à désirer que les propriétaires pussent exiger le paiement par semaine, par quinzaine ou par mois.

M. GAMARD répond que propriétaires et locataires sont libres de faire à cet égard toutes conventions particulières et ne sont pas obligés de se conformer à la coutume de Paris, qui ne règle précisément la matière qu'à défaut de convention.

Quant au paiement d'avance, c'est une simple condition qu'on est toujours libre de ne pas accepter.

M. MARSOULAN objecte qu'elle est imposée pour les petits loyers par les propriétaires. C'est une condition *sine qua non*. Il faut donc étudier les moyens d'arriver à une réforme de la législation.

M. CERNESSON signale à la Commission plusieurs points importants qui ne semblent pas avoir été examinés.

Premièrement. — Pourquoi la Ville ne ferait-elle pas, aux propriétaires qui transformeraient des maisons déjà construites et y établiraient des logements à bon marché, les mêmes avantages qu'aux constructeurs de maisons nouvelles?

Les maisons existantes auraient, en effet, l'avantage d'être situées moins loin du centre de Paris.

En second lieu, la Ville va avantager les propriétaires qui construiront sous certaines conditions. Elle va leur garantir leurs loyers au moyen des charges qui pèsent sur la population. Au bout d'un certain temps, ne lui devront-ils pas une compensation? Or, nulle part, on n'en trouve trace.

Troisièmement. — Quand un propriétaire, qui aura traité avec la Ville, se sera libéré vis-à-vis du Crédit foncier, pourra-t-il disposer de sa propriété? Oui, évidemment; de sorte qu'après avoir bénéficié de toutes les exemptions, il pourra à son aise transformer sa propriété. Est-ce là le but qu'on se propose?

Enfin, il n'est pas tenu compte de la transformation de la valeur des capitaux. Qui peut dire quelle en sera la valeur dans vingt, dans trente, dans cinquante ans ?

M. Cernesson conclut donc à la limitation des avantages qui seront faits aux constructeurs, à leur extension aux propriétés déjà bâties et à l'étude des moyens capables d'empêcher la transformation de ces constructions.

M. Gamard fait remarquer que c'est à tort que M. Cernesson prétend que la question de la transformation des logements existants n'a pas été examinée. Il a été demandé, dans la Commission administrative, qu'ils fussent aussi l'objet de dégrèvements ; mais la majorité a repoussé cette proposition par la raison que, ce qu'il faut aujourd'hui, c'est créer et non pas transformer. Les maisons actuellement existantes sont pour la Ville un revenu acquis, sur lequel elle peut compter avec certitude, et le dégrèvement qu'elle leur accorderait serait une perte pour ses finances, sans qu'il y ait eu création de logements.

On a objecté que ce sera leur nuire que de créer de nouveaux logements, mais n'ont-elles pas bénéficié depuis longtemps de l'augmentation constante des loyers ?

Quant à la combinaison projetée avec le Crédit foncier, voici comment la Commission a été amenée à fixer le chiffre de 65 °/₀.

Il avait d'abord été question de ne garantir que les 15 °/₀ qui viennent s'ajouter aux 50 °/₀, chiffre habituel des prêts de cette nature. M. Gamard fit alors observer qu'il y aurait intérêt pour la Ville et pour les entrepreneurs à garantir également les 50 °/₀, sans courir, d'ailleurs, aucun risque, afin de diminuer l'intérêt que ces derniers auraient à payer. On fut ainsi amené au chiffre de 65 °/₀, proportion admise habituellement à Paris pour les prêts hypothécaires.

Enfin, M. Cernesson a dit que la Ville garantirait leurs loyers aux constructeurs. Il ne le faut pas. M. Gamard sait que la ville de Lille a pu le faire sans danger ; mais, à Paris, ce ne serait pas

possible. Ce qu'il faut, c'est faciliter le prêt au taux le moins élevé possible et diminuer les taxes. Et la Ville trouvera une compensation suffisante à ses sacrifices par la création de logements pour les ouvriers et par la taxation du loyer qu'elle pourrai stipuler par cahier des charges spécial pour chaque maison. Ce sera certainement là un avantage suffisant pour elle, et c'est ce qu'on peut appeler de l'économie sociale bien entendue. Il ne faut donc pas exiger d'autre compensation et se contenter de savoir qu'on aura créé pour plus tard une matière imposable et qu'on aura amélioré le bien-être de l'ouvrier.

Quant à la valeur des capitaux, c'est là une question délicate ; et il est impossible de prévoir quelle sera la valeur de l'argent dans un temps plus ou moins éloigné.

Reste la question de la transformation des maisons. Pour mettre la Ville à l'abri de cette éventualité, il suffira d'interdire toute transformation avant l'expiration de la durée des détaxes, sous peine d'être obligé d'en restituer le montant intégral. La Ville ne serait donc pas frustrée et les maisons n'en seront pas moins construites.

Sur la proposition de plusieurs membres, la prochaine séance est fixée au jeudi 26 avril, à deux heures.

La séance est levée à quatre heures et demie.

Renvoi à la Commission des logements à bon marché du rapport de M. Villard sur l'abaissement du prix des loyers.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 25 avril 1883.)

M. Villard. — J'ai l'honneur de demander au Conseil de renvoyer à la Commission spéciale des logements à bon marché le rapport que j'ai présenté, au nom de l'ancienne 1re Commission, sur diverses propositions relatives à l'abaissement du prix des loyers (1).

Le rapport de M. Villard est renvoyé à la Commission des logements à bon marché.

(1) Voir le texte de ce rapport page 54.

Article additionnel de M. Deligny au projet relatif aux logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 25 avril 1883.)

Article additionnel. — M. le préfet de la Seine est invité à négocier avec l'État la cession à la Ville des terrains qui pourraient être rendus disponibles par des modifications apportées à l'enceinte fortifiée de Paris.

Ces terrains seraient spécialement réservés pour la construction de logements à bon marché.

Signé : DELIGNY.

Renvoyé à la Commission spéciale des logements à bon marché.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du jeudi 26 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. Darlot.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Fiaux, Gamard, Émile Level, Manier, Marsoulan, Georges Martin, Reygeal.
Excusé : M. Lyon-Alemand.

Le procès-verbal de la séance du mardi 24 avril est adopté; l'insertion au *Bulletin municipal* en est ordonnée.

M. Marsoulan tient à répondre à une observation formulée à la dernière séance. On a parlé de logements à bon marché situés dans l'intérieur de Paris; mais c'est un bon marché relatif; la plupart de ces logements n'existent que dans les vieilles maisons et leur insalubrité est notoire; c'est ce qui explique cette tendance à toujours démolir dans le centre de Paris, sans se préoccuper de savoir où ira se loger la population qui ne s'entasse dans les petites rues du centre que parce qu'elles sont le siège d'une industrie ou d'un commerce déterminé.

Revenant à la question générale, M. Marsoulan trouve inutile de toucher aux fortifications. Il ne manque pas, dans les arrondissements excentriques, de terrains propres à bâtir, terrains

de peu de valeur aujourd'hui faute de débouchés. Pourquoi ne pas tracer à travers ces terrains des rues qui en permettraient le lotissement ? Leurs propriétaires ne manqueraient pas de les vendre ou d'y construire. On pourrait, grâce à la plus-value résultant de ces nouvelles rues, imposer aux propriétaires de ne construire que sous certaines conditions, et les obliger à faire les dépenses de viabilité, sauf à leur en rembourser le montant par annuités. Et, une fois cela fait, le Conseil municipal pourrait créer des lignes d'omnibus qui mettraient ces quartiers en communication avec le centre de Paris.

M. Marsoulan demande que cette proposition soit sérieusement étudiée, car ce serait un moyen d'avoir des logements sains et nombreux à une distance relativement peu éloignée.

M. Gamard fait remarquer que la proposition de M. Marsoulan est subsidiaire à la question générale. Il n'indique pas d'ailleurs quels dégrèvements pourraient être opérés en faveur des propriétaires de ces terrains.

Quant aux fortifications, il estime que si on peut, sans inconvénient, les démolir du côté de la Seine, qui forme une barrière naturelle, il n'en serait pas de même ailleurs. Il faut que Paris soit à l'abri d'un coup de main et que la population sache que le mur est là pour empêcher toute surprise.

M. Cernesson regrette qu'il n'ait pas été établi une statistique des logements au-dessous de 400 francs actuellement existant, avec indication du nombre de ceux qui sont occupés et de ceux qui sont vacants. Cette statistique eut été intéressante à connaitre au début de l'étude de la question.

M. Cernesson demande de nouveau que la transformation des maisons existantes, dont il a déjà parlé, soit l'objet d'un examen minutieux. Il ne faut pas perdre de vue que c'est dans les quartiers du centre, particulièrement dans la partie comprise entre la Seine, la Bastille, les boulevards et la Bourse, que sont

groupés tous les petits fabricants, principalement de ce qu'on appelle l'article de Paris. Leur logement leur sert à la fois d'atelier et d'habitation, au grand détriment de leur santé. Et ce qui les empêche d'aller habiter ailleurs que dans leur atelier, c'est que ce serait un second loyer à payer, sans compter la perte de temps, matin et soir, et les frais de transport. Ils sont donc obligés, à moins d'abandonner leur industrie, de rester où ils sont et les logements qui vont être construits ne leur serviront en rien. Faut-il donc ne rien faire pour eux et ne doit-on pas tenter d'assainir les vieilles maisons du centre de Paris ?

Quant aux habitations mixtes, M. Cernesson s'en déclare partisan et considérerait comme chose très heureuse que cette cohabitation amenât le mélange des différentes classes de la société. Mais il tient à ce qu'on n'oublie pas l'intérêt qui s'attache à la transformation des maisons anciennes.

M. Reygeal estime que ce ne sont pas les terrains qui manquent, mais bien les moyens de communication, et qu'il ne faut obliger les ouvriers à aller demeurer dans les quartiers excentriques que le jour où on aura mis à leur disposition des moyens de transport suffisants.

M. Reygeal cite les anciennes carrières d'Amérique, l'emplacement du marché aux chevaux et aux fourrages, le champ de manœuvres situé près la barrière de Vitry, d'une contenance de 40,000 mètres auquel attiennent environ 100,000 mètres de terrain d'une valeur minime. Pourquoi ne pas utiliser tous ces terrains ? Qui empêcherait même, grâce au Métropolitain, d'aller créer hors Paris un centre de population, où l'on construirait de préférence des maisons de famille ?

M. Gamard répond à M. Cernesson que la question de l'assainissement des vieilles maisons de l'intérieur de Paris a été examinée par la Commission administrative, et que l'Administration a fait valoir auprès d'elle les difficultés d'exécution résultant de la loi de 1850. Il serait désirable, en effet, qu'on pût

employer à Paris des moyens plus rapides et plus pratiques que ceux fournis par la loi, comme à Bruxelles, par exemple, où une simple ordonnance du bourgmestre suffit pour ordonner la démolition d'un immeuble, et ce, sans appel.

A Paris, quand la Commission veut agir, elle a le tort de ne pas assez chercher à corriger l'insalubrité, et elle se laisse aller trop facilement à interdire l'habitation alors qu'il n'y a pas trop de logements et qu'il vaudrait mieux améliorer ceux qui existent que les supprimer.

Quant à créer des avantages aux propriétaires qui transformeraient leurs maisons, M. Gamard estime qu'il est inutile d'imposer cette nouvelle charge à la Ville. Ce sont eux, en effet, qui s'empresseront de faire dans leurs maisons les améliorations nécessaires pour pouvoir soutenir la concurrence avec les nouveaux logements ; et, sans augmenter le prix de leurs loyers, il en résultera pour eux l'avantage d'avoir des locataires honnêtes et l'assurance de toucher exactement les revenus de leur immeuble. Ce n'est pas, il le répète, par l'augmentation du loyer, c'est par la sécurité du loyer qu'ils trouveront la rémunération des sacrifices qu'ils se seront imposés.

M. Amouroux n'admet pas qu'on dégrève les maisons qui seraient transformées. Ce serait une charge pour la Ville sans compensation suffisante. Le seul point à examiner est de savoir quels avantages on pourrait accorder au propriétaire qui démolirait et reconstruirait sous certaines conditions.

M. Cernesson ne voit pas pourquoi la Ville n'accorderait aucun dégrèvement, dès l'instant que la transformation produirait le même résultat qu'une construction nouvelle.

M. Amouroux maintient que le seul but auquel il faut tendre, c'est de construire rapidement afin que les logements malsains puissent être évacués au plus tôt. On a proposé, pour y arriver, de faire construire des maisons par la Ville ; mais alors un em-

prunt serait nécessaire, et il serait forcément. pour la plus grande partie. gagé sur l'octroi; il faut donc renoncer à ce moyen.

Restent les dégrèvements. Mais il faut que les constructeurs trouvent du crédit et c'est en cela que la Ville peut les aider en apportant sa garantie. Les établissements de crédit, en effet, n'hésiteront pas à faire aux propriétaires les avances qui leur seront nécessaires, quand ils sauront que, grâce aux dégrèvements accordés par la Ville, le recouvrement des loyers sera assuré.

Quant à la garantie de la Ville, elle serait sauvegardée par une hypothèque sur les maisons. D'un autre côté, il serait nécessaire que ces dégrèvements ne fussent considérés que comme une avance faite au propriétaire et que la Ville restât libre d'en disposer, sans ingérence de l'État.

M. Georges Martin estime que la question des logements à bon marché doit être examinée à deux points de vue différents : logements pour les fabricants travaillant chez eux, logements pour les employés et ouvriers travaillant au dehors.

C'est surtout pour ces derniers qu'il est urgent d'arriver à une solution. Ce qui l'a empêchée jusqu'à présent, ce n'est pas le manque de terrains; il existe, en effet, dans les arrondissements excentriques, assez de terrains pour loger toute la population de Paris. C'est la faveur de la clientèle qui a empêché de construire. Il ne suffit pas de percer des rues, comme on le proposait tout à l'heure, il faut encore que quelqu'un vienne y construire. M. Georges Martin cite l'exemple de la rue Claude-Bernard, autrefois des Feuillantines, qui a mis vingt ans à se construire et où les constructions se sont élevées tout à coup parce que la faveur de la clientèle s'est portée sur ce quartier. Toutes les rues adjacentes en ont profité.

Dans un quartier avoisinant, le boulevard Saint-Marcel a été couvert de maisons en un an. Et toutes les constructions faites

dans ces quartiers sont de véritables maisons mixtes. Les terrains ayant une grande profondeur, on a pu faire deux corps de bâtiment, un en façade de la rue, comprenant des appartements, l'autre au fond d'une cour avec des logements de 3 à 400 francs. Voilà bien le type de maison qu'il faut aujourd'hui ; on a bien plus besoin de logements de 200 à 400 francs que de chambres à 80 ou 100 francs, les personnes qui ne peuvent dépenser plus pour leur loyer préférant se loger en garni, au centre de Paris.

Quand la Ville a exécuté les grandes percées du centre de Paris, elle a eu le tort de ne pas exproprier la totalité des terrains qu'elle traversait et il en est résulté que, sur ce qui leur restait en façade des nouvelles rues, les propriétaires ont pu construire ce qu'on appelle des placards, c'est-à-dire des maisons sans profondeur, où il ne fallait pas songer à faire de logements à bon marché. C'est ainsi qu'en ouvrant de grandes voies on a chassé au loin la population.

Étendant la proposition que vient de faire M. Marsoulan, M. Georges Martin voudrait que l'Administration dressât un état indicatif des percements qui pourraient être exécutés dans les terrains non bâtis, et que les plans fussent communiqués afin qu'ils puissent construire dans des conditions à déterminer et mettre les rues en état de viabilité. La dépense de viabilité leur serait remboursée postérieurement.

Mais il importe que ces rues ne soient ouvertes que dans les quartiers où la population se porte de préférence.

Un des avantages qui résulterait d'avoir un plan dressé par l'Administration, serait de ne pas laisser tracer les rues par les propriétaires. Ceux-ci, en effet, cherchent habilement à avoir le plus de façades possible et, ainsi que l'orateur vient de l'expliquer, ce n'est pas le moyen d'avoir des logements à bon marché.

Quant à la transformation des logements existants, que M. Cernesson propose surtout en faveur des fabricants, M. Georges Martin s'y déclare opposé, dans les conditions indiquées par l'au-

teur de la proposition. A l'objection qu'on a soulevée en disant qu'ils ne peuvent s'éloigner du quartier où se trouve localisée leur industrie, il répond qu'il leur suffirait de se syndiquer et de dire : Nous ne voulons pas rester plus longtemps dans des habitations malsaines et nous transportons notre industrie ailleurs.

Les industries peuvent, en effet, se déplacer facilement : témoins les mégissiers qui ont quitté le quai de la Mégisserie, les orfèvres qui ont abandonné le quai qui porte leur nom, les tanneurs établis autrefois dans le quartier Mouffetard et qui, pour la plupart, sont aujourd'hui installés à Saint-Denis; les tonneliers que la démolition des entrepôts de Bercy a fait venir dans le quartier de la Gare, etc., etc.

Isolément les petits fabricants ne peuvent pas se déplacer ; mais que l'accord s'établisse entre eux et leur industrie prospèrera dans un quartier aussi bien que dans un autre. Et, une fois qu'ils auront abandonné les locaux malsains où ils vivent actuellement, il faudra bien que les propriétaires se décident à des améliorations sous peine de les voir rester inoccupés.

Ce qu'il importe donc, c'est d'encourager la construction de façon à être à même de répondre à tous les besoins. Mais, pourquoi accorder des détaxes ; pourquoi favoriser une catégorie de propriétaires, en les exemptant des droits d'octroi sur les matériaux ? Est-ce que les propriétaires des maisons où existent des logements à bon marché ne les ont pas payés, ces droits d'octroi ? Et ne seront-ils pas fondés à en réclamer le remboursement ?

Il faut donc, conclut M. Georges Martin, s'en tenir à garantir l'intérêt ; car il ne faut pas oublier que c'est la valeur des loyers qne le Crédit foncier prend pour base de ses prêts.

Ainsi, pour une maison ne comprenant que des petits logements rapportant 20,000 francs, par exemple, il ne prêtera pas une aussi forte somme que pour une maison donnant exactement le même produit, mais où ne se trouvent que de grands appartements.

M. GAMARD explique que le Crédit foncier ne peut pas prêter plus de 50 °/₀ de la valeur de l'immeuble. Il établit donc le taux de capitalisation en tenant compte de la facilité du recouvrement des loyers. Mais, la dépense de construction variant selon qu'on aménage de grands ou de petits logements, il en résulte qu'il capitalise à 6, 7 ou 8 °/₀, suivant les cas, mais il prête toujours 50 °/₀.

Il est bien certain que, dans le cas cité par M. Georges Martin, la dépense de construction a varié pour les deux maisons ; elle a pu être de 700 francs le mètre pour l'une, tandis qu'elle aura été de 1,000 francs pour l'autre.

M. Georges MARTIN maintient que le Crédit foncier ne prêtera pas la même somme sur deux maisons rapportant toutes deux 10,000 francs, parce que l'une, qui ne comprendra que des appartements, aura coûté 200,000 francs, tandis que l'autre, composée de petits logements, n'en aura coûté que 150,000 francs. Ce ne sera donc pas l'intérêt du propriétaire de construire des logements à bon marché. Il faut cependant l'y pousser et le seul moyen est la garantie d'intérêt, comme l'ont déjà fait les villes de Lille et d'Amiens.

Avec la garantie d'intérêt, les constructeurs trouveront à emprunter dans des conditions moins onéreuses ; ce sera donc pour eux une véritable subvention de la Ville.

M. MANIER estime que la question du dégrèvement des maisons existantes doit être ajournée. Il convient, en effet, de s'assurer auparavant que les nouvelles constructions seront insuffisantes.

Quant aux détaxes, sans y être opposé, M. Manier croit qu'il ne faudra en faire bénéficier les constructeurs qu'autant qu'il sera prouvé qu'elles leur seront nécessaires.

Au point de vue des emplacements où leurs maisons devront être élevées, il est d'avis de laisser à chacun la plus grande liberté.

M. Amouroux, répondant à la proposition de M. Georges Martin tendant à ce que l'on construise, autant que possible, des maisons ayant un corps de bâtiment sur cour, fait remarquer que, si vaste que soit une cour, l'air qui y pénètre n'est jamais aussi sain que celui de la rue où il est constamment renouvelé. Il serait donc préférable que, dans le lotissement des terrains, on établit le plus de rues possible.

Quant à craindre que les propriétaires ne construisent pas de logements à bon marché sur les façades, il suffira de les y contraindre par contrat.

Ce qui est important, c'est de mettre, à la disposition des personnes actuellement logées dans des habitations malsaines, des logements salubres et aérés, sans qu'ils aient à payer plus cher.

M. Georges Martin craint que le but ne soit pas atteint par le moyen qu'on propose. La principale cause d'insalubrité, c'est la trop grande agglomération d'individus. Ainsi, la cité Jeanne-Darc, qu'il faut avoir visitée pour se rendre compte de l'état d'infection dans lequel vit toute une population, était très saine au début. L'air pénétrait à profusion, dans les cours il y avait des fontaines en grand nombre, les cabinets d'aisances étaient nombreux et bien aérés, et aujourd'hui c'est un des endroits les plus malsains de Paris.

M. Amouroux répond qu'il n'entre dans l'esprit de personne de créer une agglomération semblable. Ce qu'on cherche, c'est à créer des logements où, pour un prix inférieur à celui qu'ils paient aujourd'hui, les petits employés, les ouvriers, trouveront une habitation plus saine.

Aujourd'hui, en effet, combien y a-t-il de gens qui, pour arriver à payer un loyer de 400 francs, sont obligés de réduire leurs autres dépenses, d'économiser sur la nourriture, sur le bien-être général. Et qu'en résulte-t-il? C'est que, le jour où ils ne peuvent plus supporter ces privations et où ils tombent malades, ils

viennent remplir les hôpitaux ou sont à la charge de l'Assistance publique.

Il faut donc qu'on construise et, pour cela, il est nécessaire d'accorder des dégrèvements. Que le Gouvernement accorde donc à la Ville le droit de détaxer et de garantir l'intérêt.

M. Georges Martin fait remarquer que le droit de détaxer ne changera rien à la situation actuelle. Une loi, en effet, est nécessaire pour que la Ville puisse user de ce droit, et cette loi ne manquera pas de limiter les objets auxquels pourront s'appliquer les détaxes.

M. Amouroux répond que, si restreints que soient les droits de la Ville, il ne faut pas laisser échapper cette occasion de les exercer. Étant donné que la loi n'obligera pas à détaxer, le Conseil restera toujours libre d'agir comme il le jugera bon.

On peut donc accepter le traité amendé sans hésitation, puisqu'il n'engage en rien la Ville.

Sur la proposition de plusieurs membres, la prochaine séance est fixée au samedi 28 avril, à deux heures.

La séance est levée à quatre heures quarante-cinq minutes.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du samedi 28 avril 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Cochin, Fiaux, Gamard, Manier, Reygeal.

Le procès-verbal de la séance du jeudi 26 avril est adopté; l'insertion au *Bulletin municipal* en est ordonnée.

A l'occasion du procès-verbal, M. CERNESSON tient à déclarer qu'il est opposé à la proposition faite à la dernière séance de construire des maisons avec cour et bâtiment au fond. Il estime, quant à lui, qu'il serait préférable d'adopter le système des impasses, à défaut de rues, tel que cela se pratique à Londres, où les petits logements, au lieu d'être sur cour, prennent air et lumière sur ce qu'on appelle des *lane*.

M. LYON-ALEMAND regrette que le projet de démolition des fortifications semble avoir été, sinon abandonné, du moins ajourné par la Commission. Il est d'avis que ce serait cependant là le moyen le plus pratique d'arriver à une solution. La seule

objection sérieuse qui puisse être faite à ce moyen est l'éloignement du centre de Paris ; mais le Conseil municipal est à même d'imposer à la Compagnie des omnibus la création de moyens de transport assez rapides pour diminuer sensiblement la distance.

On faisait observer dernièrement que le commerce et l'industrie se trouvaient concentrés à Paris dans les Ier, IIe, IIIe et IVe arrondissements. M. Lyon-Alemand se demande s'il n'y aurait pas avantage à resserrer encore la production et à rejeter hors des fortifications la population que rien n'oblige à vivre dans le centre ; à faire comme à Londres, où tout le travail est concentré dans la Cité, et où chacun demeure au loin.

Ce qu'il faut éviter, c'est d'étouffer Paris, car il ne faut pas oublier que l'agglomération actuelle est la cause du dépérissement de la population. C'est ce qu'on a compris, à Londres, où tout le monde, riche ou pauvre, habite hors la ville.

M. Lyon-Alemand s'oppose, comme M. Cernesson, à la construction de bâtiments sur cours. Ce n'est pas au moment où on abandonne les casernes pour les soldats qu'il faut en construire pour les travailleurs. Ce qu'il faut, il le répète, c'est aller construire au loin, sur des terrains presque sans valeur : c'est créer des moyens de transport le plus rapides possible et on peut avoir l'assurance que cettte solution sera acceptée avec empressement par toute la population honnête de Paris.

M. Amouroux fait observer que la question de la démolition des fortifications entraînerait l'annexion à Paris des communes qui y confinent, car il ne suppose pas qu'il soit entré dans l'esprit de persomme de faire bénéficier certaines communes du département de la présence d'une partie de la population parisienne. S'il en était ainsi, les produits de l'octroi se trouveraient considérablement diminués. De plus, avant d'obtenir la démolition, il faudrait compter sur de longs délais, et la question réclame une prompte solution. Il faut donc ajourner cette proposition et construire sur les 350 hectares actuellement libres dans Paris. Et,

une fois qu'il ne restera plus dans Paris de terrains à bâtir, l'État, ne pouvant pas s'opposer à son extension, sera contraint de supprimer l'enceinte.

M. Cernesson appuie les paroles de M. Amouroux. La démolition des fortifications est un moyen qui entraînerait de trop longs délais. Il faut donc, sans toutefois l'écarter, en chercher un autre.

On a parlé de faire comme à Londres, de localiser le travail dans le centre et d'envoyer la population habiter au loin. Mais, ce qui se fait en Angleterre, Paris voudra-t-il le faire ? M. Cernesson ne pense pas qu'il serait si facile de changer les habitudes de chacun. Il estime que l'ouvrier se refusera à aller demeurer loin de son atelier et il aura raison, car sa femme aussi, ses enfants souvent travaillent à côté de lui et, quelle que soit la rapidité des moyens de transport qu'on mettra à leur disposition, il y aura toujours perte de temps et dépense.

Quant à la question de la construction des maisons, elle ne semble pas avoir été étudiée suffisamment dans ses conséquences. Il est à craindre que ces logements ne servent qu'à des personnes venant de l'extérieur de Paris et non pas à celles qu'on voudrait y voir habiter.

D'un autre côté, pour une maison qui va coûter 100,000 fr., la Ville va accorder des dégrèvements s'élevant à environ 10,000 francs ; l'entrepreneur prélèvera, suivant l'usage, 10 °/₀, ce qui portera la totalité des dégrèvements à près d'un quart.

En présence de tels avantages, n'est-on pas en droit de se demander si la Ville ne doit pas construire elle même, au lieu de procurer aux entrepreneurs de semblables bénéfices ?

Où est l'avantage direct pour la population ? Pourra-t-on loger les malheureux pour rien ou presque rien ? Les propriétaires ne seront-ils pas libres de louer à qui bon leur semblera ? Peut-on avoir la certitude que ces logements serviront bien à ceux pour qui on va les construire ?

Il n'y a donc pas avantage direct pour la population, il n'y aura que ce qu'on peut appeler avantage par répercussion. Voilà la seule solution qu'a pu trouver la Commission administrative, elle n'est pas satisfaisante, il faut trouver mieux.

On ne doit pas perdre de vue que la crise des loyers est aujourd'hui essentiellement parisienne. Elle s'est déjà produite à Roubaix, à Mulhouse; là, les patrons ont construit eux-mêmes pour loger leurs ouvriers.

Les villes d'Amiens, de Lille, ont garanti les loyers. A Paris, la crise résulte, comme on l'a dit dernièrement, des expropriations dans les quartiers du centre, qui ont obligé la population ou à payer très cher ou à s'éloigner. Il faut donc renoncer à entreprendre de semblables opérations. Quant à ouvrir des débouchés vers l'extérieur de Paris, rien ne prouve que ce sera là la meilleure solution, d'autant plus que les dégrèvements accordés à quelques-uns ne seront qu'une charge pour la majorité.

M. Cernesson termine en demandant que ces différents points soient examinés avec soin par la Commission et qu'elle recherche surtout le moyen de procurer à la population des avantages directs.

M. Manier ne s'explique pas qu'on veuille envoyer la population au loin malgré elle; les employés, les ouvriers veulent rester dans Paris, près de leur travail ; et ils ont raison. L'ouvrier parisien ne s'inspire-t-il pas tous les jours des œuvres qu'il rencontre à chaque pas? Et, au point de vue politique, n'est-il pas préférable de resserrer toutes les intelligences et les dévouements au lieu de les disséminer pour les amoindrir? C'est donc dans Paris qu'il faut chercher la solution, et le plus près possible du centre, sans aller jusqu'aux fortifications.

M. Amouroux demande que l'on discute le projet de convention proposé par le Gouvernement. Ce projet, une fois amendé, est parfaitement acceptable : il laisse à la Ville tous ses droits et

lui donne la faculté de traiter, mais sans obligation. Si donc il est adopté, la Commission peut être assurée que rien ne sera fait sans décision du Conseil municipal, qui restera toujours maître des dégrèvements. La question peut donc se poser ainsi : La Ville doit-elle accepter le droit de dégrever que lui offre le Gouvernement ? La Ville doit-elle refuser l'offre que lui fait le Gouvernement de dégrever de son côté ?

M. Amouroux répète qu'après acceptation du traité, il sera temps d'examiner tous les systèmes proposés et que le Conseil restera entièrement libre de se servir de la convention ; mais ce qu'il importe, c'est de ne pas laisser les Chambres voter le projet tel qu'il est présenté par le Gouvernement. Il serait donc à désirer que le rapporteur de la Commission se maintînt dans les conditions les plus absolues, sans rien préjuger, afin de laisser entière la liberté de la Ville.

M. Amouroux déclare en terminant que, pour sa part, il repoussera le projet si le Gouvernement impose ou refuse les dégrèvements, et il considère comme indispensable d'introduire dans le traité une clause garantissant le droit absolu de la Ville.

M. Cernesson voudrait qu'en réclamant ce droit de dégrèvement, dont on a certainement l'intention d'user, on se préoccupât de savoir par qui seront supportées les charges qui en résulteront. Il craint, en effet, que les avantages qu'on va créer à quelques-uns ne pèsent sur tous, et il considérerait comme une injustice de faire contribuer toute la France à des dépenses dont Paris seul aura le bénéfice.

M. Amouroux répond que le projet de traité s'applique indistinctement à toutes les communes de France ; et que, comme il l'a déjà dit, de ce que la Ville l'aura accepté, il ne s'ensuivra pas qu'elle sera tenue de s'en servir.

Mais ce qu'il faut éviter, c'est que le Gouvernement ne s'attribue l'initiative de la question, et c'est ce qui arriverait infailli-

blement si on ne discutait pas le projet de convention avant qu'il soit soumis aux Chambres.

M. LYON-ALEMAND voudrait qu'on ne s'en tînt pas au seul projet de convention, mais qu'on étudiât concurremment tous les moyens proposés : suppression des fortifications, entente avec des entrepreneurs, création de moyens de transport, etc.

M. REYGEAL conteste, ainsi qu'on l'a dit tout à l'heure, que les ouvriers se refuseront à s'éloigner du centre de Paris. Un grand nombre habitent déjà les quartiers excentriques, et le développement des moyens de communication ne ferait qu'encourager les autres à suivre cet exemple. Malgré cela, il n'est pas d'avis de discuter aujourd'hui la question de la suppression des fortifications, car ce serait ajourner indéfiniment toute solution. Il ne faut retenir que les moyens pratiques et immédiats. Le projet de traité amendé est du nombre. Une fois sanctionné par la loi, on étudiera les voies et moyens.

M. CERNESSON répète qu'au lieu de s'en tenir à l'examen du projet de convention avec le Crédit foncier, il faudrait aborder l'étude de toutes les autres propositions, car il peut en exister de plus favorables à l'intérêt de la Ville et aussi de la population.

MM. AMOUROUX et MANIER insistent pour l'examen immédiat du projet de traité, qui n'engage pas la Ville, qu'on pourra utiliser, et dont l'adoption n'empêchera pas la Commission d'examiner tous autres moyens.

La Commission décide de passer à l'examen du projet de convention avec le Crédit foncier.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de ce document. Il est ains conçu :

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part :

Et le Crédit foncier de France, représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50 millions de francs.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le   entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article suivant.

Art. 2. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements de 150 à 300 francs.

Les avances pourront atteindre 65 °/o de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante-quinze années.

Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'art. 1er avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci

aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier de France seront assimilés aux prêts communaux, et bénéficieront d'un taux inférieur de 0 fr. 15 c. °/₀ à celui de ces prêts communaux.

Art. 5. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'État et le Crédit foncier de France seront exonérées définitivement du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à l'art. 2 seront exemptées du paiement immédiat des mêmes droits ; mais le montant de ces exemptions sera remboursé à la ville de Paris par annuités sans intérêts. Le nombre de ces annuités ne pourra être inférieur à vingt ni supérieur à quarante.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au dégrèvement des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers et autres conditions qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ce remboursement et ceux indiqués au deuxième paragraphe de cet article seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

Art. 6. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, devra être autorisée par une délibération du Conseil municipal.

Art. 7. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

M. Gamard donne lecture du projet de convention modifié par lui, qu'il a déposé au Conseil municipal :

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part ;

Et le Crédit foncier de France, représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements de 150 à 300 francs.

Les avances pourront atteindre 65 °/ₒ de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante-quinze années.

Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article précédent.

Art. 3. — La ville de Paris déclare donner son adhésion, en ce qui la concerne, au traité passé entre l'État et le Crédit foncier, le .

Art. 4. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'art. 1er avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris. Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 5. — Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier de

France seront assimilés aux prêts communaux, et bénéficieront d'un taux inférieur de 0 fr. 15 c. °/ₒ à celui de ces prêts.

Art. 6. — Les maisons construites dans les conditions indiquées dans la convention passée entre l'État et le Crédit foncier seront exonérées définitivement du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à l'art. 2 seront exemptées du paiement immédiat des mêmes droits ; mais le montant de ces exemptions sera remboursé à la ville de Paris par annuités sans intérêts. Le nombre de ces annuités ne pourra être inférieur à vingt ni supérieur à quarante.

En outre, les terrains servant à la construction de ces mai sons ou les maisons elles-mêmes, une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements, et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier, deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers et autres conditions qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ce remboursement, et ceux indiqués au deuxième paragraphe de cet article, seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

Art. 7. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruc-

tion au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, devra être autorisée par une délibération du Conseil municipal.

Art. 8. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

Sur la proposition de PLUSIEURS MEMBRES, il est décidé que la discussion du projet de convention aura lieu à la prochaine séance, qui est fixée au mercredi 2 mai à deux heures.

La séance est levée à quatre heures et demie.

Observations de M. Ernest Hamel sur une proposition déposée par lui pour la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 30 avril 1883.)

M. Ernest Hamel. — Le 26 juin dernier (1), j'ai déposé sur le bureau du Conseil une proposition tendant à la vente de certains terrains communaux aux ouvriers et aux petits employés qui en feraient la demande. Ces terrains auraient été payés au moyen de quarante ou cinquante demi-annuités, de telle sorte que les acquéreurs eussent été, au bout de vingt à vingt-cinq ans, propriétaires de l'emplacement sur lequel ils eussent pu élever des maisons d'habitation.

Cette proposition, vous le voyez, Messieurs, est de beaucoup antérieure aux divers projets de logements à bon marché dont vous avez été saisis ; elle leur est préférable, puisqu'elle a pour but, non pas de réaliser un simple abaissement de loyer, mais de permettre à des personnes peu aisées de devenir propriétaires d'une maison.

Je sais que ma proposition a été renvoyée, par la 7e Commis-

---

(1) Voir page 5.

sion, à l'examen de la Commission des logements à bon marché. Je prie celle-ci, lorsqu'elle présentera son rapport, de rapporter également ma proposition, afin que le Conseil puisse discuter concurremment les deux solutions proposées.

L'incident est clos.

Mémoire de M. le Préfet de la Seine au Conseil municipal relatif à l'ouverture d'un crédit de 10,000 francs pour les dépenses de la Commission administrative des logements à bon marché (1).

Messieurs,

La Commission administrative des logements à bon marché, instituée par arrêté du 29 janvier dernier, a tenu trois séances importantes dans lesquelles elle a fixé le programme de ses travaux, pris connaissance des diverses propositions et pétitions adressées au Conseil municipal et à l'Administration, et réparti ces affaires entre trois sous-commissions qui fonctionnent actuellement.

Dans sa dernière séance tenue le 20 mars, la Commission a pu constater que les études diverses dont elle se trouve chargée entraîneront des dépenses de toute nature, telles que notamment l'impression des documents qui lui sont soumis ; — les copies et autographies de différentes pièces, particulièrement des rapports spéciaux à chaque proposition s'il y a lieu, des procès-verbaux de ses séances et de celles des trois sous-commissions ; — l'impression et le tirage à un grand nombre d'exemplaires des rapports généraux de chacune des trois sous-commissions et du rapport d'ensemble de la Commission.

(1) Voir ci-après la délibération adoptée à la suite de ce mémoire.

Il y a lieu de prévoir également les dépenses qui pourront résulter des dessins, plans, cartes et autres annexes que la Commission croira devoir joindre à l'appui de ses rapports, enfin les frais généraux de correspondance, indemnités, déplacements, fournitures diverses et dépenses imprévues.

Il a semblé à la Commission que, pour faire face à toutes ces dépenses, il était nécessaire qu'elle eût à sa disposition un crédit fixé provisoirement à 10,000 francs et elle a décidé qu'il y avait lieu de vous demander immédiatement l'ouverture de ce crédit, qui pourrait être prélevé sur la réserve de l'exercice 1883.

J'ai l'honneur, Messieurs, de vous soumettre cette proposition, en vous priant de bien vouloir en délibérer d'urgence.

Paris, le 16 avril 1883.

Le préfet de la Seine,

Signé : OUSTRY.

Délibération n° 1029 de 1883 (1).

Ouverture d'un crédit de 10,000 francs pour les dépenses de la Commission administrative des logements à bon marché (M. Darlot, *rapporteur).*

Le Conseil,

Vu le mémoire, en date du 16 avril 1883, par lequel M. le préfet de la Seine lui soumet une proposition de la Commission administrative des logements à bon marché, tendant à l'ouverture d'un crédit de 10,000 francs, qui serait affecté au paiement des dépenses de cette Commission,

Délibère :

Une somme de dix mille francs (10,000 fr.) sera prélevée sur la réserve du budget de 1883, et rattachée au chap. XXI, art. 20, pour être affectée au paiement des dépenses de la Commission administrative des logements à bon marché.

(1) Adoptée sans débats dans la séance du 30 avril 1883.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du mercredi 2 mai 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Cochin, Fiaux, Gamard, Émile Level, Manier, Georges Martin.

Le procès-verbal de la séance du samedi 28 avril est adopté ; l'insertion au *Bulletin municipal* en est ordonnée.

M. LE PRÉSIDENT déclare ouverte la discussion sur le projet de convention avec le Crédit foncier.

M. GAMARD propose de modifier l'ordre des deux premiers articles et de faire passer l'art. 2 à la place de l'art. 1er.

Cette proposition est adoptée.

M. CERNESSON demande qu'on ajoute dans le nouvel art. 1er, aux mots : « à toute personne bâtissant, » les mots : « ou transformant ».

M. AMOUROUX objecte ce qui a déjà été dit plusieurs fois, à

savoir qu'il faut de nouvelles constructions et non pas transformer ce qui existe, si l'on veut remédier aux inconvénients qui résultent de l'agglomération actuelle. On aura beau faire subir des modifications à certaines maisons, l'entassement y sera le même, le résultat cherché ne sera donc pas atteint. Tout ce qu'il est possible de faire, c'est d'accorder un avantage, à déterminer ultérieurement, aux propriétaires de maisons en construction qui modifieraient la distribution des locaux dans les conditions imposées par le Conseil. Et, dans ce cas, l'intervention du Crédit foncier devient inutile. Le propriétaire n'aura pas, en effet, besoin de la garantie de la Ville pour emprunter.

La Ville ne doit pas chercher à faire de bénéfices, mais elle ne doit pas non plus perdre et ce serait perdre que de traiter dans ces conditions. Celui qui démolira son immeuble pour le reconstruire dans les conditions imposées pourra bénéficier du traité ; mais M. Amouroux repousse le mot transformation.

M. GAMARD appuie les observations de M. Amouroux. Il ne faut pas faire subir de perte à la Ville sans compensation. Il ne faut pas s'exposer à être obligé de dégrever un immeuble, à propos de modifications insignifiantes. Il y a mieux à faire avec les 50 millions que va prêter le Crédit foncier.

M. CERNESSON répond que les objections qu'on vient de soulever à sa proposition pourraient être mises en avant au moment de la discussion du prêt à accorder. Mais, pour le moment, il s'agit d'un traité à conclure et il estime qu'il faut le rédiger de la façon la plus large possible; car on pourrait plus tard regretter de ne pas avoir la faculté qu'il réclame et qui n'entraîne avec elle aucune obligation.

M. MANIER demande si un propriétaire de maison neuve, qui diminuera le prix de ses loyers, bénéficiera d'un avantage quelconque.

M. LYON-ALEMAND répond que la concurrence que vont créer

les nouvelles constructions suffira à faire baisser le prix des loyers et que dès lors il n'y a pas d'intérêt à rien faire en un tel cas.

M. Cernesson déclare ne pas insister pour l'adoption de sa proposition ; mais il demande qu'au lieu des mots : *logements de 150 à 300 francs*, on mette : *logements ne dépassant pas 300 francs*.

Il dépose, en conséquence, l'amendement suivant :

« Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne qui construira des habitations contenant des logements dits à bon marché, c'est-à-dire ne dépassant pas un loyer annuel de 300 francs. »

M. Lyon-Alemand propose d'élever le maximum de 300 à 400 francs, chiffre que bien des petits employés chargés de famille sont obligés d'atteindre pour leur loyer.

M. Amouroux répond que 300 francs est un chiffre suffisant. Il sera toujours loisible de détacher une pièce d'un logement pour l'affecter à un autre, s'il en est besoin. Mais ces dispositions intérieures sont des questions d'espèces, qui résulteront de la disposition des lieux et de la forme des terrains. Il ne faut pas perdre de vue, en outre, que le but proposé est précisément d'arriver à donner pour 300 francs un logement équivalent à celui qui est actuellement payé 400 francs.

M. Cernesson expose qu'il supprime dans son amendement la désignation de la surface qui devra être affectée à des logements à bon marché. Il estime que le Crédit foncier n'a pas à le savoir ; que le Conseil seul a qualité pour cela et que le Crédit foncier doit être tenu de prêter à toute personne désignée par le Conseil.

M. Émile Level s'oppose à l'adoption de l'amendement de M. Cernesson. En ne déterminant pas la surface qui devra être consacrée à des logements à bon marché, on s'expose à voir construire des maisons ne comprenant que cette catégorie de logements. Et deux inconvénients en résultent immédiatement : l'une c'est de retomber dans l'agglomération qu'on veut éviter; l'autre, de diminuer la sûreté des loyers. Or ce n'est l'intérêt ni de la Ville, ni du Crédit foncier. Il faut donc déterminer la surface.

Quant au minimum de loyer de 150 francs, M. Émile Level ne voit pas pourquoi on veut le supprimer. En laissant toute liberté aux constructeurs, il serait à craindre qu'ils ne construisissent des logements trop exigus; et il estime que, pour des familles peu nombreuses, 150 francs est un chiffre de loyer très acceptable.

M. Cernesson répète que le Crédit foncier n'a pas à examiner ces questions purement de détail. Il importe que le traité soit le plus large possible, afin qu'à un moment donné, la Ville ne se trouve pas liée, et que lorsqu'elle voudra faire telle ou telle opération, qu'on ne peut prévoir aujourd'hui, le Crédit foncier ne vienne pas mettre son *veto*.

M. Cochin, tout en étant partisan d'un traité aussi large que possible, fait observer que le traité ne concerne pas seulement la Ville et le Crédit foncier, mais encore les entrepreneurs à qui on aura affaire. On emprunte au Crédit foncier pour aider les entrepreneurs, c'est-à-dire des contractants. Il est donc nécessaire que cela soit dit dans le traité.

M. Gamard ajoute qu'il ne faut pas oublier qu'il y a aussi à obtenir l'autorisation du Gouvernement. Or, le Gouvernement tient au caractère mixte des maisons; c'est ce qui l'a déterminé à traiter. Il est donc nécessaire d'indiquer dans le traité que ce sont des maisons mixtes qu'on veut construire et non pas de

véritables casernes. Cela dispensera du reste de soumettre les cahiers des charges au Gouvernement.

M. Cernesson dit qu'il y a deux choses bien distinctes : la convention avec le Crédit foncier, d'une part ; et la délibération du Conseil à intervenir pour demander les dégrèvements, d'autre part. Il ne faut donc insérer dans la convention que ce qui intéresse le Crédit foncier ; tout le reste trouvera place dans la délibération.

M. Amouroux fait observer que l'État n'intervient pas seulement pour autoriser la convention avec le Crédit foncier, mais qu'il intervient aussi comme partie contractante puisqu'il offre des dégrèvements. Mais il ne les offre que sous certaines conditions, telles que la limitation do la surface qui devra être consacrée aux logements à bon marché. Si on veut conserver toute liberté à cet égard, l'État se refusera à opérer des détaxes. Voilà ce qu'il importe de ne pas perdre de vue.

M. Lyon-Alemand appuie les paroles de M. Amouroux. Le Crédit foncier et l'État interviennent à la convention ; il faut donc y insérer tout ce qui concerne les deux contractants.

Il y aurait, en outre, un grand inconvénient à ne pas fixer le minimum à construire dans des conditions déterminées. Les entrepreneurs ne manqueraient pas, en effet, de dire qu'ils ne peuvent construire que sur un tiers ou un quart de la surface et on s'exposerait à des réclamations sans nombre.

M. Amouroux insiste pour que les mots « la moitié au moins » soient maintenus. Car il ne faut pas non plus limiter à la moitié de l'immeuble les petits logements. Elle devra varier selon la valeur du terrain, selon le quartier, selon la disposition des lieux.

M. Émile Level dit que, si on ne limite pas la moitié de la

surface pour les petits logements, on s'exposera à avoir des maisons contenant exclusivement des petits logements.

M. CERNESSON insiste pour l'adoption de son amendement.

M. Georges MARTIN ne s'explique pas l'intérêt qu'il y a à insérer dans le traité, auquel rien ne pourra être changé, ce qui pourrait être mis dans une délibération dont le Conseil resterait maître et qu'il pourrait modifier le cas échéant. Si, plus tard, en effet, on s'aperçoit qu'il faut réduire à un tiers la surface qu'on veut aujourd'hui fixer à moitié, on sera obligé d'avoir recours à un nouveau traité. Une délibération lui semble donc bien préférable, car, avec un traité, si les entrepreneurs ne paient pas le Crédit foncier, la Ville sera impuissante à empêcher les poursuites.

M. AMOUROUX répète que l'État, partie contractante, n'autorise l'emprunt au Crédit foncier et la garantie de la Ville qu'à la condition que les logements seront construits d'après certaines règles fixées par la loi à intervenir. L'État n'autorisera donc pas la Ville à échapper au contrôle de la loi et n'acceptera pas qu'au moyen d'une délibération elle se réserve une telle latitude. D'ailleurs, quelle garantie offrira aux constructeurs une délibération susceptible d'être modifiée ?

M. GAMARD fait observer que l'État veut qu'avec les 50 millions du Crédit foncier on construise tous les logements nécessaires. Or, si on n'affecte à leur construction que le quart de la surface, le résultat ne sera pas atteint. Il faut donc fixer le minimum de la surface à moitié.

M. Georges MARTIN répond qu'il n'est pas nécessaire de faire fixer par l'État une surface qui variera forcément suivant les quartiers. De plus, il peut se faire que la Ville ait intérêt à refu-

ser la garantie de l'État, ce qui ne l'empêcherait pas de traiter avec le Crédit foncier.

L'amendement de M. Cernesson est mis aux voix et repoussé.

Les art. 1 et 2 sont mis aux voix et adoptés dans les termes suivants :

« Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs.

« Les avances pourront atteindre 65 °/ₒ de la valeur de l'immeuble.

« Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante-quinze années.

« Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs.

« Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le   entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article précédent. »

M. GAMARD propose d'ajouter à l'art. 3 qu'au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la Ville.

Cette proposition est adoptée.

Les art. 3 et 4 sont adoptés comme suit :

« Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'art. 2 avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

« Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris. Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

« La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

« Art. 4. — Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier de France seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux inférieur de 0 fr. 15 c. °/o à celui de ces prêts communaux. »

Au sujet de l'art. 5, M. Cernesson demande la suppression du premier paragraphe.

M. Gamard répond que la Ville devant prendre hypothèque après le Crédit foncier, pour le remboursement des dégrèvements en cas de non-exécution des conditions, et l'antériorité étant consentie au profit du Crédit foncier, ce paragraphe est nécessaire pour conserver le droit de suite.

M. Cochin trouverait équitable que les dégrèvements fussent consentis proportionnellement au nombre des logements qui seront établis. Il serait injuste de dégrever de la totalité l'entrepreneur qui ne se conformerait aux prescriptions que pour la moitié de la surface.

M. Amouroux propose de mettre : « seront exonérées en tout ou partie, avec ou sans répétition ».

Quant à déterminer la proportion du dégrèvement à accorder, c'est une question d'espèce.

M. Gamard fait observer que les loyers diminueront proportionnellement aux dégrèvements consentis.

M. CERNESSON demande qu'après les mots : « seront exonérées », on ajoute : « si la Ville y consent ».

Les propositions de MM. Amouroux et Cernesson sont adoptées, et l'art. 5 est adopté dans les termes suivants :

« Art. 5. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à l'art. 1er pourront être exemptées, si la ville de Paris y consent, en tout ou partie, avec ou sans répétition, du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

« Celles construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'État et le Crédit foncier de France, pourront être exemptées également en tout ou partie des mêmes droits, avec ou sans répétition.

« En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

« Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

« Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers et autres conditions qui seront stipulés dans les conditions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

« Ces divers remboursements seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris. »

Au sujet de l'art. 6, M. AMOUROUX demande que les dossiers

ne soient transmis au Crédit foncier qu'après avoir été soumis au Conseil.

M. Émile Level voudrait que l'instruction des dossiers fût faite par l'Administration et qu'ils ne fussent transmis au Conseil qu'après cette instruction, de façon à ce qu'on n'ait pas à les examiner deux fois, ce qui serait une cause de retard.

M. Gamard croit qu'il suffirait de ne transmettre à la Commission que les dossiers sur lesquels l'Administration émettrait un avis défavorable. Les autres seraient soumis directement au Crédit foncier.

Il propose d'ajouter la clause suivante à l'art. 6 :

« Tout acceptation ou rejet de proposition concernant la construction de logements à bon marché ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal. »

Cette proposition est adoptée.

M. Amouroux propose de rédiger comme suit le troisième paragraphe de l'art. 6 :

« La garantie de la Ville, ainsi que les détaxes partielles ou totales, devront, après cette instruction, être autorisées par une délibération du Conseil municipal. »

Cette proposition est adoptée et la rédaction de l'art. 6 est fixée comme suit :

« Art. 6. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

« Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui exa-

minera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses statuts.

« La garantie de la Ville, ainsi que les détaxes partielles ou totales, devront, après cette instruction, être autorisées par une délibération du Conseil municipal.

« Tout acceptation ou rejet de proposition concernant la construction de logements à bon marché ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal. »

L'art. 7, ainsi conçu :

« Le présent traité sera enregistré au droit fixe de 5 francs.

« Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de 5 francs. »,

est mis aux voix et adopté.

M. GAMARD propose d'ajouter, au projet de loi annexé au projet de convention, un article destiné à assurer le droit de la Ville de porter les dégrèvements sur d'autres immeubles que ceux qui seront construits avec le concours du Crédit foncier.

Cette proposition est adoptée et la rédaction du projet de loi est ainsi libellée :

Projet de loi.

« Article premier. — La ville de Paris est autorisée à accorder, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux,

« Les terrains servant à la construction de ces maisons ou les maisons elles-mêmes, une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

« Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever en tout ou partie lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

« Art. 2. — Est approuvée la convention passée à la date du entre la ville de Paris et la Société du Crédit foncier de France. »

La Commission désigne M. Amouroux pour faire le rapport au Conseil.

M. Émile Level dépose une proposition relative à la question des transports par chemins de fer, en expliquant que cette question est intimement liée à celle des logements à bon marché.

M. Cernesson appuie cette proposition.

La séance est levée à six heures quinze minutes.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du 12 mai 1883.

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. Darlot.

Présents : MM. Amouroux, Fiaux, Émile Level, Manier, Reygeal.

Excusé : M. Gamard.

Le procès-verbal de la séance du mercredi 2 mai est adopté ; l'insertion au *Bulletin municipal* en est ordonnée.

M. Manier dépose la proposition suivante :

« La Ville aura toujours le droit de se substituer aux constructeurs dans leurs obligations envers le Crédit foncier, soit en faisant le service des annuités, soit même en les remboursant par anticipation. »

M. Manier expose les motifs qui l'ont déterminé à formuler cette proposition. La Ville, qui va garantir le prêt fait par le Crédit foncier, peut se trouver un jour responsable, vis-à-vis de lui, au cas de disparition des emprunteurs. Si elle pouvait, par la suite, emprunter à un taux inférieur à celui que fait payer le

Crédit foncier, n'y aurait-il pas avantage pour elle à se substituer à lui en le remboursant au nom des tiers, dont elle resterait désormais seule créancière ?

M. Émile LEVEL fait observer que tout débiteur au Crédit foncier a toujours le droit de rembourser en payant une commission.

Mais, dans l'espèce, la Ville n'a rien à faire avec le Crédit foncier. Elle ne peut que prêter à l'emprunteur de quoi se libérer, mais sans intervention directe de sa part.

Il ne faut pas d'ailleurs perdre de vue que la garantie de la Ville ne s'exercera qu'au cas d'insuffisance des revenus ; or, à ce moment, le Crédit foncier aura déjà discuté l'immeuble, il sera peut-être même déjà vendu.

M. AMOUROUX craint que la mesure proposée soit mal interprétée et qu'on y voie une atteinte au droit de propriété. Il serait alors préférable, selon lui, que la Ville construisît elle-même au lieu de se substituer aux entrepreneurs.

La proposition de M. Manier est mise aux voix et adoptée.

M. MANIER dépose une seconde proposition, ainsi conçue ;

« Le Conseil

« Délibère :

« Toutes les maisons édifiées avec la garantie de la Ville lui reviendront, après amortissement, dans une proportion égale à cette garantie.

« La Ville pourra toujours, si elle le désire, — pour un motif quelconque, — soit pendant la période d'amortissement, soit après, prendre possession desdites maisons, en se basant sur le

prix de revient, qui sera fixé lors de la construction, sans avoir à payer aucune plus-value. »

L'examen de cette proposition est ajourné à la prochaine séance.

M. Amouroux donne lecture du rapport au Conseil sur le projet de convention à passer avec le Crédit foncier (1).

Les conclusions du rapport sont adoptées. L'impression en est ordonnée.

M. Emile Level donne lecture d'un rapport sur une proposition déposée par lui, à la dernière séance, relative à l'amélioration des services des transport en commun dans la capitale (2).

Les conclusions du rapport sont adoptées.

L'impression en est ordonnée.

M. le Président donne lecture d'une lettre de M. le vice-président de la Commission administrative des logements insalubres en réponse aux observations formulées dans la séance du 26 avril dernier.

Acte est donné de cette communication.

La prochaine séance est fixée au lundi 21 mai, à deux heures.

La séance est levée à quatre heures et quart.

---

(1) Voir le texte de ce rapport, page 483.

(2) Voir le texte de ce rapport, page 477.

Réponse de M. Manier au rapport de M. Villard sur les logements à bon marché (1) (nº 8 de 1883).

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 16 mai 1883.*)

M. Manier dépose la note suivante, en réponse au rapport présenté par M. Villard, au nom de la 1re Commission, sur sa proposition tendant à l'expropriation, au profit de la ville de Paris, pour cause d'utilité publique, du sol compris dans son enceinte fortifiée :

Messieurs,

Je viens combattre les conclusions du rapporteur de la 1re Commission, et je vous demande la permission de le faire en toute liberté. Je suis obligé de vous prévenir que j'aurai des préliminaires assez longs, mais indispensables, à présenter. Je compte enfin sur toute votre patience.

Je dois d'abord rendre à l'honorable rapporteur ce témoignage, — et je suis heureux de le faire, — qu'il a usé à mon égard d'une parfaite courtoisie, qui lui est habituelle, du reste, et à la hauteur de laquelle je m'efforcerai de m'élever moi-même. J'espère y parvenir, mais assu-

---

(1) Voir le texte du rapport page 54.

rément, je ne la dépasserai pas. Je compte enfin sur votre bienveillance habituelle, et, en vous en remerciant à l'avance, j'arrive immédiatement à mon sujet.

La question qui nous occupe, mes chers collègues, ne porte pas son vrai nom. Dans le langage officiel, elle se nomme : *question des logements à bon marché*. C'est un non-sens. Tout doit être à bon marché. Ce mot s'applique aux choses d'un usage journalier, il devrait aussi bien s'appliquer aux choses les plus rares et les plus précieuses. Dans le langage populaire, on l'appelle : *question des loyers* : c'est plus exact, mais trop spécial.

Le vrai nom de ma question, c'est : *question de la propriété*. C'est ce qui est démontré par le texte ci-après :

« La population parisienne s'accroît annuellement de cinquante mille individus environ, venus du dehors. Cette augmentation de population produit dans le prix des loyers une surélévation naturelle et inévitable qui constitue pour les propriétaires un véritable PRIVILÈGE.

« Avec le système actuel, non seulement la plus-value des propriétés ira toujours en s'augmentant, au PROFIT EXCLUSIF D'UNE CLASSE DE CITOYENS ET AU PRÉJUDICE DES AUTRES, *sans aucune espèce de compensation*, mais il sera impossible de réaliser aucun progrès sans qu'il tourne immédiatement dans le même sens. Que demain nous décidions l'établissement d'une gare centrale des chemins de fer, par exemple, nous serons dans l'impossibilité absolue de la réaliser, sans subir de la part des propriétaires qu'elle atteindra les exigences les plus lourdes et, de la part de l'autorité supérieure, les lenteurs les plus désespérantes.

« Pour faire la justice et réaliser tous les progrès nécessaires, et au bénéfice de tous, et non au bénéfice de quelques-uns, il est nécessaire de procéder à *l'expropriation pour cause d'utilité publique* de tous les immeubles renfermés dans l'enceinte de la ville de Paris.

« Les propriétaires actuels seront indemnisés au moyen d'OBLIGATIONS HYPOTHÉCAIRES AMORTISSABLES.

« Paris, 7 octobre 1880.

« *Signé* : J. MANIER. »

Renvoyée à la 1re Commission.

Cette proposition ne fut pas rapportée. A la fin de l'année 1880, le Conseil nommé en 1878 cessait d'exister, et ma proposition restait lettre morte. Réélu en 1881, je la renouvelai sous une forme moins correcte, mais plus accentuée ; la voici :

30

« Le Conseil,

« Considérant que les conditions économiques à Paris sont telles, actuellement, que la propriété foncière y constitue un véritable privilège, à perpétuité, au profit de ses détenteurs actuels, et que tout privilège est antidémocratique et antisocial,

« Délibère :

« Le sol compris dans l'enceinte fortifiée sera exproprié au profit de la ville de Paris pour cause d'utilité publique.

« Les propriétaires expropriés seront indemnisés au moyen d'*obligations communales hypothécaires amortissables.*

« Cettre expropriation pourra être faite sur la base suivante, ou sur toute autre base analogue. Le montant de la valeur du sol serait versé aux propriétaires en obligations rapportant un intérêt à déterminer, 5 % par exemple, amortissable en quatre-vingt-dix ans.

« Pendant ces quatre-vingt-dix années, le propriétaire actuel conserverait la jouissance du sol moyennant un loyer annuel égal à l'intérêt des obligations qui le représentent et qu'il aura reçues, augmenté de 0 fr. 06 c. (0 fr. 0625) % *pour amortissement*, étant bien entendu que c'est le propriétaire lui-même qui doit faire ces frais de l'amortissement.

« Les immeubles recouvrant le sol suivront le sort ordinaire de la propriété individuelle : le sol seulement sera devenu une propriété communale. Les propriétaires actuels seraient de véritables locataires par emphythéose.

« Les propriétaires qui voudraient voir exproprier les constructions établies sur le sol en même temps que le sol lui-même en feraient la déclaration.

« Il est bien entendu que l'expropriation peut se faire progressivement et partiellement ; que le taux de l'intérêt et la dotation du fonds d'amortissement peuvent varier, ce qui importe peu, pourvu que l'amortissement reste, comme il est dit plus haut, à la charge des propriétaires.

« Paris, le 28 mai 1881.

« *Signé :* J. Manier. »

Renvoyée à la 1re Commission.

Depuis cinquante ans, la valeur de la propriété a quintuplé à Paris. Les propriétaires ont donc amassé de quoi payer l'amortissement.

Je ne fus pas plus heureux. Le 19 juillet de la même année, je la replaçai sous les yeux du Conseil pour la troisième fois. Un drame, comme on en voit journellement à Paris, en fut l'occasion. Une pauvre veuve, errant à l'aventure, avec deux petits enfants, expulsée, sans meubles, par son propriétaire, pour cause de non-paiement de loyer, était tombée d'inanition devant ma porte.

Les habitants du quartier la relevèrent. Les ouvrières d'un lavoir voisin firent entre elles une collecte en sa faveur, moyen toujours usité en pareille circonstance, mais toujours trop peu fructueux. La pauvre femme, réconfortée dans un restaurant, avait quelques sous et elle reprenait sa route avec ses deux enfants. Qu'allaient devenir ces épaves d'une pauvre famille de travailleur? Je traduisis cette pensée navrante au Conseil, par cette proposition aussi triste que simple :

« Le Conseil,

« Considérant qu'il a le devoir impérieux de s'occuper de tout ce qui tend à modifier les conditions de bien-être de la population ;

« Considérant que la *question des loyers* est une de celles qui doivent le plus attirer son attention et qu'elle se révèle journellement par des faits douloureux ;

« Que la hausse continue du prix des logements inquiète la population laborieuse qui en souffre et qu'il y a urgence à en chercher les causes pour y apporter un remède efficace ;

« Considérant qu'en semblable matière il y a lieu de faire appel *à toutes les initiatives*,

« Délibère :

« Une Commission de cinq membres sera nommée par le Conseil et prise dans son sein pour étudier la *question des loyers*, recueillir tous les renseignements qui pourront émaner de l'initiative des citoyens et en faire un rapport au Conseil.

« Paris, le 19 juillet 1881.

« *Signé :* Manier. »

Renvoyée à la 1re Commission.

Ma proposition déposée, je reçus cette réponse peu encourageante :

« Cela ne nous regarde pas ! »

Comment, dis-je, cela ne nous regarde pas? On peut être sans logement et mourir de faim dans une ville couverte de palais et où abondent toutes les richesses? Cela ne nous regarde pas! De qui sommes-nous donc les mandataires? Et quel usage faisons-nous donc, d'ailleurs, de notre intelligence, que le superflu abonde pour les uns, quand le plus strict nécessaire manque pour les autres, pour les malheureux, pour les travailleurs, pour ceux qui bâtissent ces palais magnifiques, pour ceux qui créent ces richesses éblouissantes? Dire que cela ne nous regarde pas, c'est blasphémer!

Je désespérais de vaincre cette fin de non-recevoir. Personne ne voulait même regarder ma proposition. On me demandait des considérants plus développés. J'avais demandé une enquête, on me la refusait : je la fis moi-même. Je résolus d'annoncer par la voie des journaux que tous les samedis, dans mon quartier, salle Malingre, un groupe de républicains communalistes étudiait la *question des loyers*. Ce fut comme un éclat de tonnerre! Jusque-là le *Paris-Municipal* et l'*Opinion* m'avaient seuls ouvert leurs colonnes ; les journaux de la couleur la plus foncée avaient méprisé cette question, quand soudain les travailleurs prirent la chose en mains. Des groupes d'études se formèrent, partout des réunions s'organisèrent où l'on étudia la question. On m'appela partout, partout je suis allé. Entre temps, les propriétaires, qui paraissent devenus plus âpres encore qu'auparavant, m'aidèrent par leurs exigences féroces ; ils furent, inconsciemment, les plus ardents promoteurs de mon idée ; ils devinrent mes meilleurs collaborateurs. Enfin, il y a quelques semaines, cette question entrait à la Chambre. Aujourd'hui, le Gouvernement s'en occupe ; elle se répand par toute la France et je la vois déjà franchir nos frontières. En ce moment, elle est soumise à vos délibérations. Il vous appartient de la résoudre, et j'ai la ferme conviction que votre patriotisme sera à la hauteur de la situation. Il le faut, du reste ; si nous ne la résolvons pas, elle nous dévorera.

Je suis, vous le savez, mes chers collègues, républicain démocrate, socialiste, *communaliste* ; — partisan de la propriété communale par le rachat de la propriété individuelle. Comment ai-je été amené à formuler la proposition d'expropriation de Paris, pour cause d'utilité publique? Le voici.

Tous ceux qui connaissent Paris savent que ses logements sont plus ou moins insalubres, pour une trop grande partie, comme dans toutes les grandes villes, du reste. Les visites que nous sommes obligés de

faire dans nos quartiers respectifs m'ont convaincu que la moitié de Paris, au moins, devait être démolie. C'est l'avis de tous ceux qui s'occupent des logements. Si l'on considère que le logement est aussi indispensable que la nourriture et le vêtement, on voit que nous manquons absolument du nécessaire. On peut même dire que le logement est le plus indispensable de nos besoins. On a la faculté de mourir de faim et de froid, mais non d'être sans logement, sous peine d'être enfermé comme vagabond. On ne fait pas un crime à un homme de mourir d'inanition, on met en prison celui qui n'a pas de domicile! J'ajoute, en passant, que nous verrons, dans un temps rapproché, un nombre toujours plus considérable de services publics gratuits. Enlevez tout ce qui est monopole dans la société, et vous verrez comme on approchera sensiblement de la gratuité absolue des services publics? N'avons-nous pas aujourd'hui l'instruction, service public presque gratuit? Les services postal, télégraphique, téléphonique ne seront bientôt que des services publics gratuits ou presque gratuits. Les routes de terre sont des propriétés publiques, mises gratuitement à la disposition de ceux qui veulent s'en servir. Il en sera bientôt de même des voies ferrées. Le service de la défense est aussi un service public. Le produit de l'impôt, avec lequel il est fait, est prélevé sur les citoyens les plus pauvres, il est vrai, et les membres de l'armée sont encore pris parmi les classes les moins favorisées de la fortune; mais vienne une nouvelle poussée en avant, et les troupes, comme l'impôt, seront équitablement fournies par toutes les couches de la population. Le privilège de la propriété, comme ceux de l'ancienne noblesse et du clergé, il y a un siècle, disparaîtra peu à peu, et la terre n'en continuera pas moins de tourner. Est-ce que bientôt l'État, le Département, la Commune ne seront pas assureurs, transporteurs, comme ils sont déjà instituteurs, etc.? Alors, le nombre des hommes absolument déshérités diminuera considérablement, s'il ne disparaît pas tout à fait.

Dans ces conditions, je devais seul me trouver de mon avis dans la Commission. La question à examiner était une question de principe, c'est sur une question de détails qu'on s'est prononcé. Cependant, voyons un peu si l'on a été toujours très heureux dans le choix des motifs qu'on nous donne pour repousser ma proposition.

Je ne m'arrête pas à cette raison puérile, qui consiste à repousser l'expropriation, sous prétexte qu'il faut une loi pour y être autorisé. Nous connaissons trop ceux qui font les lois pour avoir jamais espéré qu'ils nous la donneraient. Nous courons toujours après les lois nouvelles, quand nous pourrions réaliser tant de progrès avec les lois existantes! Cette manie convient à notre paresse. Il y a quatre-vingt-dix

ans, la bourgeoisie fut moins scrupuleuse quand elle expropria, sans indemnité, la noblesse et le clergé que ne le serait la ville de Paris (1). Prétendre, d'un autre côté, que nous ne pourrions payer nos rentes et en amortir le capital, c'est se payer de mots, c'est parler contre toute vraisemblance, et faire peu de cas de l'intelligence de ses auditeurs. Il est vrai que ceux-ci acceptent ce compliment sans broncher d'ailleurs, et qu'ils adressent à l'auteur leurs remerciments bien sincères et se montrent ainsi tout à fait dignes de recevoir un tel éloge!!!

L'honorable rapporteur dit, page 6, avec une pointe d'esprit qui est bien loin de nous déplaire, qu' « il y aurait une manière de simplifier la proposition de M. Manier : ce serait de prendre le sol « sans offrir de compensation aux propriétaires! » En effet, nous n'y avions pas songé. mais on pourra y songer un jour, et nous ne ferons qu'imiter les propriétaires! Mais que vaut donc ce sol? A qui faut-il en attribuer la valeur? — Aux propriétaires? — Alors, les propriétaires de la rue du Pot-au-Lait seraient moins intelligents que ceux de la place de la Bourse? — Telle société immobilière a acheté du terrain à 20 francs, à 10 francs, à 2 francs, à 1 franc le mètre, et même à moins, il y a peu de temps! Ce terrain vaudra dix fois, cent fois, mille fois plus. Est-ce que les membres de la société y ont semé des pièces de cent sous? Non. La Ville (2) a fait tout près, avec l'argent des contribuables, des dépenses de voirie, de canalisation d'eau et de gaz, etc. La population va s'y porter. Elle donnera à ces terrains une plus-value plus ou moins consi-

---

(1) Disons que trente ans plus tard, — en 1825. — elle accordait un milliard aux émigrés, en rentes que le peuple paie toujours, pour être assurée qu'on ne reviendrait pas sur la vente des *biens dits nationaux*. C'était un partage exécuté sur le dos du bon peuple! *(Annotation de M. Manier.)*

(2) Je n'ai jamais pu assez admirer qu'une ville, une commune ayant besoin de percer une rue, un boulevard, pour un intérêt général, dût en payer le terrain! J'admets, — et encore, — qu'on indemnise pour expropriation d'immeubles, de constructions; non pour reprise de terrains. La terre appartient à tous; nul ne peut s'en approprier la moindre parcelle à titre de propriété, et, en cas *d'utilité publique*, la commune a le droit de reprendre le sol à l'occupant, sans aucune indemnité. Le sol ne peut être aliéné; il ne peut être occupé qu'à titre d'usufruit. Est-ce que le sol parisien vaut plus qu'à l'époque antipréhistorique où l'auroch, ou l'ornithorynque vivaient dans les marécages de la vallée de la Seine? — S'il vaut plus, c'est au travail des habitants de la commune qu'il le doit; c'est donc à la commune qu'en est due la plus-value : la commune peut donc le reprendre sans indemnité aucune. Si nous offrons le rachat de la propriété, c'est parce que nous sommes de bonne composition! *(Annotation de M. Manier.)*

dérable. Qui profitera de cette plus-value? — La Société. — Qui en aura fait les frais? — La Ville, avec l'argent des contribuables! Cela est-il juste? Répondez, contribuables. C'est vous qui avez payé, sans aucune espèce de compensation. Qu'en pensez-vous?

Le rapporteur continue :

« Voilà le propriétaire d'un terrain nu dans un quartier central. Ce « terrain vaut 1,000 francs le mètre. Il a 500 mètres. L'expropriation a « lieu. Le propriétaire, devenu locataire, devra un loyer de 25,000 « francs, plus l'amortissement. Mais son terrain n'est pas bâti et il n'a « pas les ressources nécessaires pour construire. Avec quoi paiera-t-il « ce loyer? » Je ferai remarquer que c'est une hypothèse, qui, bien que choisie à dessein, par l'honorable rapporteur, ne tient pas. Le propriétaire, même dans cette hypothèse, peut céder immédiatement son terrain à la Ville et en toucher le montant. Il ne sera donc pas embarrassé pour en payer le loyer.

Page 7. — « Tel autre propriétaire *attendait* (en se croisant les bras?) « pour vendre son terrain, qu'il eût acquis une certaine valeur (grâce « aux frais de la commune?) On le lui achète vingt ans plus tôt; l'ac- « croissement de valeur profite à la Ville expropriante. » Mais c'est bien entendu, mon cher collègue! N'est-ce pas juste? Est-ce que la plus-value n'appartient pas à celui qui la produit, à la Ville? Supposons que la population parisienne disparaisse : que vaudra ce terrain, non dans vingt ans, mais demain? Il n'aura aucune valeur.

Vous continuez :

« La confiscation du bien d'autrui est manifeste! » Ce que vous dites là, mon honorable collègue, permettez-moi de vous le dire, est vraiment colossal! La loi du 16 septembre 1807 obligeait le propriétaire de terrains auxquels des travaux publics donnaient une plus-value, à supporter une partie des frais qu'ils avaient occasionnés. Cette loi n'a jamais été appliquée que pour certains travaux spéciaux, pour les travaux de dessèchement, par exemple. Nous avons fait du chemin, depuis! Aujourd'hui, les propriétaires prennent toute la plus-value, sans donner aucune compensation à la commune!

Tous les travaux publics de la ville de Paris ont été exécutés *au profit des propriétaires*, et la hausse des loyers en est résultée au grand *préjudice des locataires*. Cette vérité est banale à force d'être vraie. Cela crève les yeux aux plus aveugles. J'estime, moi, que la ville de Paris a toujours été, de la part des propriétaires, l'objet de confiscations détournées, mais manifestes et incessantes; et, si nous étions justes, nous

reprendrions le sol purement et simplement, sans indemnité aucune. Qui peut nier qu'il nous appartient tout entier? — Et, si nous étions sévères, nous demanderions une indemnité aux propriétaires qui en ont joui jusqu'ici, sans payer à la commune aucun loyer! Vous allez crier à la spoliation — (c'est la restitution qu'il faudrait dire) — et cela ne me surprendra pas de votre part, vous, dont le parti a fait payer par les contribuables, et non par les esclavagistes, lors de l'abolition de l'esclavage, une indemnité aux propriétaires d'esclaves, *quand c'était à ceux-ci qu'elle eût été justement due!* (1).

Il en est de même jusqu'au bout du rapport. Vous mettez dans ma bouche des paroles que je n'ai jamais prononcées ou dans mon projet des choses qui ne s'y trouvent pas. J'ai employé la forme conditionnelle ou dubitative pour inciter à l'étude, et vous me faites parler à l'affirmatif. Voyez quels efforts vous faites pour vous tenir debout et pour donner à ma pensée l'entorse que vous voulez bien qu'elle ait. Page 9, vous dites : « Dans l'ancien contrat d'emphytéose que M. Manier *semble vouloir* « *faire revivre*, on admet que tout ce qui est édifié sur le sol s'y incor- « pore. Autrement dit, toutes les constructions en fin de bail font retour « au propriétaire (la Ville).

« Le projet *ne semble pas aller jusque-là.*

« Il est cependant *difficile de reculer* devant cette conséquence, etc. » J'admire ce style acrobatique qui peint si bien le défaut d'équilibre de vos raisonnements. Vous me supposez des pensées que je n'ai jamais eues, et vous les combattez victorieusement. Tel ce curé qui, en chaire, représentait Voltaire par son bonnet, et qui, l'apostrophant, lui reprochait de ne pouvoir lui répondre. C'est ainsi que vous me confondez! J'ai posé un principe; c'est un principe qu'il fallait combattre. Vous ne l'avez pas fait; vous avez préféré vous arrêter à des détails créés pour les besoins de votre cause. Je ne suppose pas, néanmoins, que vous ne l'ayez pas vu, et je pense que si vous avez préféré laisser de côté la

(1) Le système de la propriété individuelle est tellement entré dans nos mœurs que, qu'elle qu'en soit l'immoralité, on ne s'en aperçoit pas. Les détenteurs de la propriété, ceux qui en profitent, n'ignorent pas tous qu'ils jouissent d'avantages injustes. Mais ce qui surpasse tout entendement humain, c'est de voir ceux qui sont victimes de ce système inique, ceux qui sont spoliés, défendre les avantages qu'ils font à leurs maîtres! Ils sont arrivés à un tel degré d'abrutissement qu'ils lapideront demain ceux qui prêcheront leur rédemption. Ils sont à plaindre! Quand seront-ils éclairés et quand sauront-ils se servir du bulletin de vote, dont ils ne soupçonnent pas toute la puissance! (*Annotation de M. Manier.*)

question de principe, c'est qu'il vous convenait mieux de parler d'autre chose.

J'estime, moi, que la propriété individuelle est confiscatrice, pour ne pas dire voleuse, rapineuse par essence. La Ville est en ce moment, à l'occasion de la *question des loyers*, l'objet, la victime d'une odieuse, d'une immense tentative de confiscation. La Commission administrative des logements à bon marché a-t-elle beaucoup de membres qui aient pris la parole pour défendre les intérêts de la Ville ? Les sociétés immobilières, les sociétés financières, les propriétaires ont été défendus. Qui a défendu la Ville ? Vous allez créer un vaste chantier, un immense mouvement d'affaires; vous ferez bien. C'est la Ville, par sa garantie, qui en sera cause. Tout le monde fera fortune à ses dépens. Que lui offrira-t-on en compensation ? — Absolument rien. *Pour mon compte, je demande — et j'ai été seul à le demander — que toutes les maisons qui vont s'élever, ou leurs revenus, reviennent, par une juste compensation, à la Ville après amortissement. Il faut qu'elles forment des propriétés communales ou qu'elles donnent des revenus communaux.*

Il me reste à vous dire pourquoi je repousse tous les projets qui vous sont soumis, hors un seul qui adopte mon principe, parce qu'ils tendent tous à faire, des propriétaires, des privilégiés. Je ne veux qu'un seul propriétaire : la Ville, la Commune (1).

En arrivant au Conseil, je me suis convaincu qu'il conviendrait que la Ville fût rebâtie en entier, sur un plan bien étudié. Pour exécuter les nivellements, les alignements, les régularisations, le bon aménagement du sol et de l'espace, en construisant avec tous les avantages d'hygiène, de sécurité, de confortable que la nécessité et la science indiquent, — et dont nous nous affranchissons trop, — il nous faut subir toutes les exigences des propriétaires. Il leur parait juste que la Ville satisfasse toutes leurs convoitises, qu'elle paie toutes sortes d'indemnités (2).

---

(1) Les propriétaires débiteurs du Crédit foncier, qui ont un doigt dans l'engrenage, demanderont un jour l'application de notre proposition. Aujourd'hui le Crédit foncier leur prête 50 °/. de la valeur de leurs immeubles. Quand leurs propriétés tombent sous le séquestre, c'est la ruine totale. Le Crédit foncier loue facilement. Il est peu exigeant envers les locataires. Pourvu que les rentrées couvrent les intérêts de ses actionnaires, cela lui suffit. Il faudrait être intelligent pour le comprendre, et dégagé de préjugés pour préférer une liquidation immédiate qui sauverait la position pour la moitié. On aime mieux s'endormir sur l'oreiller de la routine et être *conservateur* en se ruinant. Oh ! le préjugé ! (*Annotation de M. Manier.*)

(2) Croira-t-on que le jury d'expropriation fait payer, non la valeur des maisons

Quand c'est la Ville qui paie, il semble qu'on peut prendre sans compter! Dès lors, je me dis qu'il serait bon que la Ville devînt unique propriétaire. J'ai découvert ensuite, par l'étude, que cette mesure donnerait à la Ville la plus-value naturelle résultant du temps et des expropriations, — plus-value qui est l'œuvre de la commune même, nous l'avons vu. J'ai calculé que la Ville retirerait de ses revenus le moyen de supprimer tous les impôts (1), de satisfaire à tous les services publics, créés ou à créer, tout en les dotant mieux; de supprimer les logements insalubres, véritables antichambres des hôpitaux. Je voyais nos enfants être l'objet de tous les soins que la commune leur doit, dès avant leur naissance, et recevant une instruction intégrale. Il me semblait qu'on ne pouvait pas prendre moins de soin des enfants que des animaux, et que, s'il est d'une bonne administration de travailler à perfectionner tout ce qui donne des profits dans l'ordre économique général, il n'est pas moins utile de travailler au perfectionnement des travailleurs de l'espèce humaine. En un mot, je voyais un Éden sur la terre, autant qu'il est possible de l'espérer. C'était un rêve, je le veux bien; mais nous devrions tâcher de le réaliser. Nous le pouvons, et nous croyons que ce serait chose facile, si nous étions moins pourris d'individualisme, si nous comprenions mieux notre intérêt à tous et celui de l'humanité. Croira-t-on un jour que les hommes se soient aussi longtemps déchirés par des guerres sauvages, incessantes, ainsi que nous le faisons encore?

Mais quel moyen rationnel employer pour réaliser cette réforme?

Nous avions fait précédemment une étude de nos emprunts municipaux. Or, nous nous sommes dit : recevoir d'un homme des billets de banque, des rouleaux d'or ou sa maison, cela revient au même. La Ville donne des obligations pour de l'or; elle en donnerait pour des maisons. Qu'y a-t-il là d'impossible? Quelles raisons s'y opposent? N'est-ce pas de toute équité? — Une maison nous gêne, nous l'exproprions pour cause

---

telle qu'elle est constatée au moment de l'expropriation, mais celle qu'elles auraient *si* elles étaient reconstruites, après l'expropriation, sur l'emplacement même qu'elles occupent, c'est-à-dire qu'il y ajoute la plus-value même résultant de l'expropriation? — N'est-ce pas odieux? C'est le système de la propriété individuelle. J'appelle cela spoliation, confiscation. (*Annotation de M. Manier.*)

(1) Un système d'impôt fort simple serait celui qui serait établi uniquement sur les loyers. Les contribuables s'en acquitteraient en payant leur terme. On verrait par où l'on paie. Aujourd'hui, nous payons sans rien voir, — sans raison apparente; on nous plume, est-ce sans nous faire crier? C'est le grand art, mais un art hypocrite. (*Annotation de M. Manier.*)

d'utilité publique. Nous avons besoin, — pour la même cause, — de toutes les maisons : nous les exproprions de même. On alléguera le droit des propriétaires (1). Et le droit des locataires? Et celui de la Ville? N'en peut-il être question? Tous doivent-ils être sacrifiés aux intérêts, aux caprices de quelques-uns? La loi, telle qu'elle existe, est spoliatrice.

Aujourd'hui, ces choses sont comprises par quelques-uns ; les masses y viendront. Il faut qu'elles aient une solution, pacifique si l'on veut ; mais une solution s'imposera plus ou moins prochainement. Il n'est pas au pouvoir des ennemis du progrès de lui barrer le chemin. Qu'ils sèment sa route de tous les pièges, qu'ils lâchent tous les bretteurs de la plume, tous les spadassins des réunions publiques, nulle violence n'en arrêtera la marche. Un peu plus de misère ne fera qu'attiser plus de haines ! Puis, que peuvent perdre ceux qui n'ont rien? Le privilège de la propriété est condamné et ses jours sont comptés. Le dilemme se pose entre le rachat et l'expropriation violente dans un temps donné.

Nous aimerions mieux voir une loi ordonnant le rachat et instituant un jury d'expropriation qu'un décret ainsi conçu :

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE INDIVIDUELLE EST ABOLIE A PARIS ET DEVIENT *communale.*

Les loyers seront perçus au profit DE LA COMMUNE.

Sans doute, cette transformation ne se fera pas sans résistance. Tout enfantement — c'est une loi de l'humanité — apporte avec lui la souffrance ; mais la souffrance n'empêche pas l'enfantement. On pourra faire appel à toutes les mauvaises passions pour essayer de résister : ce sera en vain.

Il y a douze ans, en haine de la démocratie et de la question sociale, on couvrait nos rues de quarante mille cadavres de prolétaires : quelle solution a été trouvée? à quoi cela a-t-il servi?

---

(1) Le droit de *préemption* apparait ici avec toute son arrogance. La Ville perce une rue. A côté de cette rue, il reste une bande de terrain qu'elle n'a pas le droit d'utiliser elle-même pour construire. Cette bande de terrain sera mise en vente. Le propriétaire voisin peut la prendre par droit de *préemption*, à prix égal, avant tout autre propriétaire. La Ville n'a pas le droit, elle, de prendre l'immeuble de ce propriétaire et d'y incorporer cette parcelle de terrain. Le droit est absolu en faveur du propriétaire, — et il sait en user, — et non en faveur de la Ville. Ce droit de *préemption* est conforme à la théorie de l'honorable rapporteur. Dans une opération récente, il a coûté à la Ville plusieurs millions ! (*Annotation de M. Manier.*)

Est-ce mû par la même haine qu'on voudrait, aujourd'hui, expulser de Paris les travailleurs parisiens?

La théorie du *refoulement* est-elle aussi chère à la République actuelle qu'elle l'était au régime précédent?

Je mourrais de douleur d'avoir soulevé la *question des loyers* si ma proposition devait avoir de telles conséquences!

Paris sans travailleurs, c'est Paris vaincu; — c'est la France décapitée; — c'est le progrès moral arrêté; — c'est l'esprit humain replongé dans la nuit de la barbarie!

D'ailleurs, Paris ne s'appartient pas! C'est la ville-phare! C'est la capitale de l'humanité! Paris appartient aux travailleurs de l'atelier et du cabinet, et non à d'autres. Qu'il se développe normalement, en prenant pour point central l'Hôtel de Ville et en s'approchant progressivement des fortifications, bien; mais qu'on transporte près des fortifications, faute de pouvoir encore les dépasser, les travailleurs du centre, en laissant des vides dans l'intérieur, — pour une cause inavouable quelconque, — voilà qui n'est pas admissible et qui montre trop les visées du système du *refoulement*.

Je termine.

Il arrive à Paris, chaque année, cinquante mille habitants nouveaux: il faut faire leur place ou ils s'en feront faire eux-mêmes. On voit que la question est bien plus simple qu'on ne croit: il faut de la place pour les générations nouvelles. Le moment est venu d'ouvrir les rangs et non de les serrer: ouvrons-les! Des réformes! des réformes! et encore, et toujours des réformes, et des *réformes sociales!*

Paris, le 30 avril 1883.

Signé: J. Manier.

Rapport n° 41 de 1883 présenté par M. Émile Level, au nom de la Commission spéciale des logements à bon marché, sur une proposition de M. Émile Level relative à l'amélioration des services de transport en commun dans la capitale (1).

Messieurs,

Au nombre des questions comprises dans le programme d'études de la Commission, se place celle des voies de communication à créer pour rapprocher du centre de la capitale les quartiers excentriques dans lesquels il est encore possible de trouver des terrains de faible valeur propres aux constructions économiques : terrains aujourd'hui inaccessibles.

Quelle que soit l'urgence de l'établissement de ces nouvelles voies de communication, un temps considérable s'écoulera malheureusement avant qu'elles soient créées. La détermination du tracé de ces voies, leur classement, leur déclaration d'utilité publique, leur exécution enfin, formalités, procédure et travaux absorberont les délais successifs pendant lesquels il sera difficile d'utiliser les terrains des quartiers excentriques.

Mais, si ces voies de communication ne peuvent être construites à bref délai, il en est d'autres, aujourd'hui en activité,

---

(1) Ce rapport a été adopté par la Commission spéciale des logements à bon marché dans sa séance du 12 mai 1883, page 463.

dont on n'a pas encore tiré tout l'effet utile au point de vue de l'amélioration et du bon marché de la circulation urbaine.

Le chemin de fer de Ceinture, à l'intérieur de Paris, tout d'abord n'est pas utilisé comme il pourrait l'être. Nous appelons d'autant plus l'attention sur ce point que, si la proposition de M. Yves Guyot touchant la suppression de l'enceinte fortifiée était prise en considération, si les fortifications disparaissaient, le chemin de fer de Ceinture se trouverait tout à coup placé au milieu d'une grande masse de terrains, notamment des 700 ou 800 hectares actuellement grevés de servitude militaire, dont le défruitement s'effectuerait admirablement.

Ce chemin de fer est donc appelé à jouer un rôle important dans la question, et un rôle d'autant plus considérable, que les trains de marchandises des compagnies circulent en partie aujourd'hui sur la Grande-Ceinture. à l'extérieur de Paris ; de sorte que la Ceinture intérieure tend de jour en jour à devenir un chemin exclusivement affecté aux voyageurs, un véritable Métropolitain.

Mais, jusqu'à présent, les services de la Ceinture n'ont pas donné satisfaction suffisante à la circulation urbaine, et le moment est arrivé où il faut se préoccuper des moyens de les mettre en harmonie avec les besoins de cette circulation dans le présent et dans l'avenir et de les affecter plus spécialement à la population parisienne.

L'État négocie, en ce moment, avec les grandes Compagnies de chemins de fer, au sujet des questions qui se rapportent au régime général des voies ferrées. La ville de Paris procure aux Compagnies des recettes considérables ; elle ne doit pas être oubliée dans les négociations en cours et il paraît naturel de profiter de la situation pour demander à l'État de s'entendre avec le syndicat des grandes Compagnies, qui exploite la ligne de Ceinture, de manière à obtenir une utilisation plus parfaite de cette première voie métropolitaine.

L'entente devrait porter, à notre avis, sur les trois points suivants :

1° Amélioration des services ;

2° Modification des tarifs ;

3° Combinaisons avec les autres compagnies de transport en commun pour un échange de correspondance.

1° Amélioration des services.

La totalité de l'effet utile de la ligne de Ceinture ne peut être obtenue qu'à la condition de réaliser tout d'abord de bonnes correspondances avec les grandes lignes, dont quelques-unes s'avancent profondément dans la cité et constituent les amorces du futur métropolitain. — Si les trains de la Ceinture pouvaient pénétrer dans les grandes gares de Paris comme ils arrivent à la gare Saint-Lazare, le problème serait en partie résolu. Il n'est pas impossible d'atteindre cet objectif au moyen de raccordements, relativement courts, avec le Nord, l'Est, l'Orléans et les lignes de Vincennes, d'Orsay et de Montparnasse. En attendant l'établissement de ces raccordements, il serait facile d'organiser, entre les grandes gares de Paris et les stations correspondantes de la Ceinture, une navette de trains pour transporter les voyageurs en provenance et en destination des diverses stations de cette ligne. Cette navette fonctionnerait partout où les trains de banlieue des grandes Compagnies ne seraient pas en nombre suffisant pour desservir convenablement les trains de ceinture. De la sorte les voyageurs, toujours assurés de trouver une correspondance pour l'une quelconque des grandes gares de Paris, fréquenteraient assidûment la ligne circulaire.

Afin de favoriser ce mouvement de et pour les gares du Nord, de l'Est, de la place de la Bastille, de Lyon, d'Orléans, de Sceaux, de Montparnasse et du Champ-de-Mars, il faudrait aug-

menter le nombre des trains sur la Ceinture, les faire marcher plus vite en en diminuant la longueur au besoin. Il serait également indispensable de créer de nouvelles stations, d'améliorer les conditions du transbordement aux stations de correspondances. Toutes choses faciles à exécuter, relativement à peu de frais.

2° *Modification des tarifs.*

Mais il ne suffirait pas d'améliorer les conditions de service de la Ceinture : rien ne serait fait si les tarifs de cette ligne étaient maintenus.

Les tarifs varient en 2e classe de 0 fr. 15 c. à 0 fr. 55 c. Bas pour les petits parcours, ils sont trop élevés pour les parcours quelque peu notables, et ils éloignent le public. Ils deviennent presque prohibitifs lorsque le voyageur emprunte les trains des grandes lignes pour pénétrer dans Paris. Si l'on veut que la Ceinture soit fréquentée, qu'elle serve efficacement aux voyageurs venant de la périphérie jusque dans l'intérieur de Paris par les grandes gares et réciproquement, il est nécessaire d'établir un tarif à bas prix, à la portée de la masse de la population. A cet égard, un tarif maximum uniforme de 0 fr. 30 c., d'une station quelconque de la Ceinture à l'une quelconque des grandes gares de Paris, est seul acceptable.

C'est le tarif des omnibus, auquel la population est habituée depuis longtemps.

3° *Combinaisons avec les compagnies d'omnibus et de tramways.*

Il faut aller plus loin encore si l'on veut résoudre le problème des transports économiques, auquel est si intimement lié celui des logements à bon marché.

Actuellement, chaque station de la ligne de Ceinture sert pour ainsi dire de tête à une ligne d'omnibus ou de tramways, quelquefois à plusieurs de ces lignes.

Si l'ensemble des moyens de transport en commun dans la capitale, chemin de fer de Ceinture, avancement des grandes lignes dans Paris, omnibus et tramways, appartenait à la même Compagnie, cette Compagnie, voyant combien certaines sections de la Ceinture et certaines lignes d'omnibus et de tramways sont peu fréquentées, chercherait à améliorer les produits de ces sections et de ces parcours peu rémunérateurs, en organisant les choses de telle sorte que les divers modes de transport en commun puissent se compléter réciproquement et s'alimenter mutuellement.

L'idée simple qui viendrait à l'esprit de cette Compagnie serait de créer des correspondances entre la Ceinture et les lignes de tramways et d'omnibus. Elle réaliserait ainsi un échange de correspondances analogue à celui qui s'effectue aujourd'hui entre les omnibus et les tramways, et l'habitant de Paris pourrait aller d'un point quelconque à un autre point quelconque de la cité, moyennant le paiement d'une taxe uniforme de 0 fr. 30 c., sans avoir à se préoccuper du genre ou du mode de locomotion dont il se servirait.

Ce que cette Compagnie pourrait faire, les compagnies actuelles qui détiennent les divers modes de transport en commun dans la capitale peuvent l'entreprendre.

En donnant satisfaction à l'intérêt public, elles serviraient leurs propres intérêts, car il résulterait de cet échange de correspondances un mouvement considérable entre les extrémités et le centre qui fournirait de nombreux voyageurs et aux omnibus et tramways, d'une part, et à la Ceinture de l'autre, notamment dans ceux de leurs parcours aujourd'hui peu fréquentés à raison de la cherté des prix actuels, aussi bien qu'à cause du manque d'harmonie entre les services et de l'absence de correspondances.

Les travaux nécessités par la suppression des passages à niveau de la ligne de Ceinture pourront retarder une partie des améliorations que nous sollicitons, nous ne l'ignorons pas; néanmoins, sans nous arrêter à développer l'intérêt qui s'attache à la réalisation de ces combinaisons simples dont quelques-unes sont d'une application immédiate, nous vous proposons d'émettre le vœu suivant.

Paris, le 16 mai 1883.

Le rapporteur,
Émile Level.

Projet de vœu.

Le Conseil,

Vu le rapport de la Commission des logements à bon marché sur une proposition de M. Émile Level, relative aux améliorations à apporter aux services de transport en commun dans la capitale,

Émet le vœu :

Que l'État profite des négociations actuellement poursuivies avec les Compagnies de chemins de fer pour obtenir les améliorations de services, modifications de prix et mode d'échange de correspondances précisés dans le susdit rapport.

Rapport n° 40 de 1883 présenté par M. Amouroux, au nom de la Commission spéciale des logements à bon marché, sur un projet de convention à passer avec le Crédit foncier pour la construction de logements à bon marché (1).

Messieurs,

De toutes les questions qui ont été soumises à vos méditations, aucune n'a présenté le caractère d'urgence de celle qui nous occupe ; aucune, Messieurs, n'a présenté de si sérieuses difficultés pour la résoudre.

C'est vous dire que votre Commission spéciale n'a nullement la prétention d'avoir résolu le problème des logements à bon marché, ni d'avoir, par une panacée universelle, tranché la question sociale.

Ses prétentions sont plus modestes ; elles tendent à atténuer, dans la mesure des ressources de la ville de Paris, une crise qui constitue une calamité et un péril social.

La question des loyers est intimement liée à notre situation économique, et, pour la trancher définitivement, il faudrait une transformation totale, absolue, de notre organisation sociale.

Nous n'avons ni les moyens légaux, ni la science, ni la force

---

(1) Ce rapport a été adopté par la Commission spéciale des logements à bon marché dans sa séance du 12 mai 1883, page 463. — Voir plus loin la discussion au Conseil municipal.

matérielle qui permettraient d'édifier, sur des bases de justice et d'égalité, la société que nous désirons.

Assurément, les systèmes ne manquent pas ; bien des hommes généreux croient posséder les moyens de résoudre les plus difficiles, mais ces systèmes se réfutent les uns par les autres et ils ont tous un point commun qui les rend inapplicables : c'est qu'ils n'ont pas la sanction des masses. Ils n'ont pas la sanction des masses, parce qu'ils s'écartent plus ou moins de l'esprit de liberté et qu'ils constituent ce que l'on appelle le socialisme d'État.

Or, le socialisme d'État, sous quelque forme qu'il se présente, sous quelque régime que ce soit, a fort peu d'adhérents en France et surtout à Paris.

D'autre part, les partisans du laissez-faire et du laissez-aller prétendent qu'il ne faut pas s'occuper des réformes sociales et qu'on doit tout laisser à l'initiative privée.

Cette thèse est la négation de l'esprit de solidarité, lequel tend à se substituer à celui de bienfaisance et de charité ; c'est la force individuelle profitant de ses avantages et remplaçant la force collective. Mais ce qu'il y a de plus étrange, c'est que les féroces partisans du laissez-faire et du laissez-aller ne dédaignent pas de faire appel à la force collective si leurs intérêts sont en danger.

Or, nous nous trouvons en présence d'un fait économique incontestable : c'est l'inégale répartition de la richesse et des charges sociales. Les uns possèdent la fortune et vivent heureux à des degrés divers ; certains ont le nécessaire et leur lendemain assuré ; mais d'autres, et c'est le plus grand nombre, n'ayant que leur travail manuel, se trouvent immédiatement dans la misère et sans asile, si le travail vient à leur manquer.

Le laissez-faire pour les uns est très facile et surtout très agréable ; mais, pour les autres, c'est l'impuissance, les privations et la mort dans de misérables taudis ou à l'hôpital. Cepen-

dant ceux-ci, grands facteurs de la production, constituent la richesse sociale.

Eh bien! Messieurs, est-ce mériter le reproche de faire du socialisme d'État, que de tenir compte de la situation de cette partie de la société en encourageant tout ce qui peut améliorer son malheureux sort?

Ne sommes-nous pas, par notre mandat, les intermédiaires obligés entre ceux qui méconnaissent l'esprit de solidarité et ceux qui ont besoin de cet esprit de solidarité?

C'est à ce titre, Messieurs, que l'État dans ses attributions, la commune dans les siennes, doivent faciliter les réformes sociales et favoriser les expériences qui ont pour but de préparer l'émancipation sociale de la classe laborieuse.

Et c'est justement en favorisant les expériences que nous évitons de faire du socialisme d'État, attendu que nous élargissons ainsi le domaine des initiatives collectives ou individuelles.

Encourager les progrès sociaux et faire du socialisme autoritaire sont deux choses absolument distinctes, et, pour les démontrer, il me suffira de citer un exemple :

Quand vous avez facilité l'admission des associations ouvrières aux travaux de la Ville en supprimant les obstacles qui les empêchaient d'y prendre part, *vous avez encouragé* — pas assez selon moi — le principe d'association ; mais on eût fait du socialisme d'État ou municipal si la Ville se fût chargée d'exécuter les travaux pour son propre compte en embauchant contremaîtres et ouvriers et en les salariant.

Dans ce dernier cas, la Ville serait devenue patron et patron peut-être plus exigeant, plus despotique que les entrepreneurs, si nous nous en rapportons à ce qui se passe dans les manufactures de l'État : tabacs, armes, chemins de fer, travaux d'arsenaux, etc.

Donc, Messieurs, une assemblée municipale comme la nôtre,

si soucieuse du droit d'initiative collectif ou individuel, ne saurait être accusée de faire du socialisme autoritaire quand, essayant de réaliser le mandat qu'elle tient de ses électeurs, elle encourage tout ce qui peut contribuer, par le progrès et la liberté, à l'affranchissement des travailleurs.

C'est sous ces auspices, Messieurs, que la question des logements à bon marché se pose devant vous.

Votre Commission a pensé tout d'abord que toute conception qui aurait pour effet d'augmenter les charges déjà si lourdes qui pèsent sur les contribuables ne serait qu'un déplacement de charges et qu'ainsi, ce que l'ouvrier paierait en moins comme loyer, il le paierait en plus sous forme d'impôts.

Une des formes indéniables de la question sociale consiste à diminuer le coût de la vie des travailleurs, à réduire les charges accablantes qui pèsent sur lui. Or, diminuer d'un côté pour augmenter de l'autre, est un cercle vicieux qui ne peut donner que de mauvais résultats.

Sous cette réserve, tout ce que la ville de Paris pourra faire pour la diminution du prix des loyers et un meilleur aménagement des locaux aura des résultats considérables au point de vue de la dignité humaine, des mesures d'hygiène et de la conservation sociale.

L'habitation est une des choses les plus importantes de la vie de l'ouvrier. Ce devrait être le centre de ses affections, le lieu de son repos après les longues fatigues d'une journée passée au travail. C'est là que, dans un confort exempt de luxe, il devrait trouver les délassements, les joies et les peines de la famille. Pour la femme et pour les enfants, dont le logement est la résidence de jour et de nuit, l'habitation devrait être aérée, spacieuse et réunir les prescriptions hygiéniques.

Hélas! il n'en est pas ainsi, et de nombreux malades dans nos hôpitaux, la vieillesse prématurée de nos travailleurs, la faiblesse de leurs femmes, le rachitisme des enfants et les non-valeurs au

conseil de revision attestent que si le progrès a porté sur les sciences, sur les arts, sur l'industrie, il n'a pas porté sur la conservation de l'espèce humaine.

Il semblerait, au contraire, qu'à mesure que le progrès s'étend, dans notre pays surtout, l'espèce humaine tend à décroître et à s'affaiblir physiquement.

Cette décadence indéniable n'est-elle pas due à une alimentation insuffisante, au travail prolongé dans des ateliers plus ou moins malsains et à la continuation de la vie dans des habitations aux conditions hygiéniques désastreuses ?

Graves questions qui s'imposent à nos méditations et que nous devrions essayer de résoudre si nous n'étions liés par des attributions insuffisantes et mal définies, que l'État nous a si parcimonieusement accordées.

Paris, depuis trente ans, a dépensé millions sur millions pour de nombreuses transformations ; de grandes voies traversent les quartiers populeux ; des quartiers humides, malsains ont été détruits ; on a développé le réseau des égouts, l'eau est plus abondante et de meilleure qualité qu'il y a vingt ans, et cependant, ainsi que l'a établi le docteur Brouardel, et que le signalait récemment M. Muller, la mortalité, depuis dix ans, a augmenté dans une proportion considérable par les maladies épidémiques. La fièvre typhoïde, la diphtérie ont occasionné plus du double de victimes que précédemment.

Quelles sont les causes de cette déplorable situation ?

L'accroissement constant et progressif de la population parisienne, d'une part, et la diminution d'un très grand nombre de maisons composées de petits logements, lesquels ont fait place à des appartements luxueux, inabordables pour l'ouvrier ou l'employé.

Le mal dont nous souffrons, tant au point de vue hygiénique que par la crise industrielle, est dû en grande partie à l'abus qu'on a fait des embellissements,

La ville de Paris se trouve actuellement dans la situation d'une maison de commerce qui, pour s'installer d'une façon grandiose, emprunte et dépense sans compter et qui, au moment des échéances, est obligée de recourir à des expédients et à diminuer son personnel pour faire face à ses engagements.

Il faut bien le dire, c'est dans l'*haussmanisation* à outrance que nous trouvons une des principales causes de la crise industrielle et de celle des loyers connexe. En effet, pendant que les ouvriers voyaient augmenter leurs impôts pour gager les emprunts nécessités par tous ces embellissements dont les propriétaires ont seuls profité, les loyers ont continué leur marche ascendante. Pour faire face à toutes ces exigences, les ouvriers ont dû demander des augmentations de salaires et les industriels, voyant eux aussi augmenter leurs frais dans de notables proportions, ont résisté aux demandes pourtant si justifiées des travailleurs, et il en est résulté des conflits permanents. Résultats : troubles dans l'industrie et grèves sucecssives, à la grande satisfaction de la concurrence étrangère.

Nous avons donc à rechercher les moyens qui pourront atténuer la crise industrielle et votre Commission pense que, sans empiéter sur les travaux de la Commission chargée de l'enquête sur la crise industrielle, la diminution du prix des loyers pourrait contribuer à ce but.

Les travaux nécessaires pour la construction des logements à bon marché permettront d'occuper, sans grever le budget, une partie de la population laborieuse, et ces travaux ne seront pas suffisamment importants pour attirer, comme cela s'est fait jusqu'ici, des ouvriers de tous les pays.

Si ces maisons sont construites dans des conditions convenables, tant au point de vue de la modicité du prix de la location qu'au point de vue des conditions d'hygiène et du confort, les travailleurs verront diminuer leurs charges et l'Assistance publique y gagnera certainement.

Il est évident qu'une concurrence sérieuse à toutes ces mai-

sons, où les familles sont entassées dans une déplorable promiscuité, aurait pour effet d'arrêter la propagation des maladies épidémiques et l'encombrement dans nos hôpitaux. Le travailleur, plus sainement logé et payant moins cher, pourrait se donner une alimentation supérieure.

Pour vous démontrer la nécessité d'agir au plus vite, dans l'intérêt de la salubrité publique et de l'hygiène des habitants, je remettrai sous vos yeux un document de la préfecture de Police que j'emprunte à l'intéressant rapport de notre honorable collègue M. Villard (1).

Nombre des garnis et des locataires existant dans ces garnis au premier jour de chaque année dans la ville de Paris depuis 1875. (Rapport de M. Villard.)

ANNÉES	GARNIS	LOCATAIRES		
		FRANÇAIS	ÉTRANGERS	TOTAL
1875	9,297	113,987	18,656	132,643
1876	9,136	121,183	20,276	141,459
1877	9,144	131,397	33,559	153,956
1878	9,469	119.316	20,391	139,707
1879	10,189	139,934	40,721	180,655
1880	10,048	140,421	29,588	170,009
1881	10,180	166,692	36,313	203,005
1882	10,788	181,282	43,659	224,941
1883	11,753	196.229	43.935	240,164

A ne prendre que les dates extrêmes, on trouve qu'en 1875, 9,297 garnis contenaient 113,987 Français et 18,656 étrangers, en tout 132,643 locataires. En 1883, le nombre des garnis est

(1) Rapport n° 8 présenté par M. Villard, au nom de la 1re Commission *(Finances)*, sur diverses pétitions et propositions relatives aux mesures à prendre pour arriver à l'abaissement du prix des loyers. (Voir page 54 .)

de 11,753, contenant 43,935 étrangers et 196,229 Français : en tout, 240,164 locataires. Le nombre des garnis ne s'est augmenté dans cette période que de 2,456 et le nombre des locataires s'est accru de 107,521.

Ainsi, en même temps que la population de Paris s'accroissait en sept années de plus de 300,000 habitants et passait de 2 millions à 2,300,000 habitants, en augmentant de 15 °/₀, la population des garnis augmentait de plus de 80 °/₀, et ceci alors que le nombre des garnis ne s'accroissait que de 20 °/₀.

A coup sûr, il y a des garnis plus grands dans le nombre, mais, dans la plupart des cas, c'est par une diminution de la surface louée dans chaque garni que cet accroissement a pu être obtenu, en réduisant dans une proportion effroyable l'air, l'espace, le confortable déjà très restreints réservés à la population forcée de recourir aux garnis.

De là ces caves, ces taudis dans lesquels est entassée ou plutôt enfouie toute une population d'ouvriers, de femmes, d'enfants ; de là cette mortalité, ces épidémies qui ont éprouvé et éprouveront encore la ville de Paris dans une proportion inouïe et tant qu'on n'aura pas remédié à ce misérable état de choses.

De là enfin cette augmentation formidable de votre budget de l'Assistance publique, toujours insuffisant malgré ces accroissements.

Ce qui s'est fait pour les garnis s'est également produit, dans des proportions moindres cependant, pour les logements contenus dans les 76,129 maisons édifiées à Paris.

Les propriétaires, chaque fois qu'ils l'ont pu, ont, à l'aide de cloisons ou autres travaux, dédoublé les logements, et d'un en ont fait deux. Des chambres, par le même système, ont été transformées en logements où sont entassées des familles nombreuses.

Au sujet des garnis, on nous répondra que la diminution du prix des loyers n'intéressera pas ceux qui les habitent. C'est une grave erreur et il suffit de les avoir visités pour se convaincre

qu'une très grande partie des malheureux sont dans cette situation, parce que dans les moments de chômage ils ont dû vendre partie par partie leur mobilier, et d'autres, expulsés, se le sont vu saisir par leur propriétaire. Plus de 250 locataires par terme se trouvent dans cette situation, et c'est ce qui explique cet accroissement considérable de population dans les garnis.

Vous le voyez, Messieurs, par ce qui précède et par les manifestations légitimes de l'opinion publique, consignées dans de nombreuses pétitions déposées sur le bureau du Conseil, il est urgent d'aviser et de remédier à un état qui devient de plus en plus intolérable.

Cette urgence a déjà une haute sanction par la déclaration de votre Commission des finances qui, après l'étude de diverses propositions, vous proposait, par l'organe de son rapporteur, M. Villard, le projet de délibération suivant :

Le Conseil,

Considérant l'urgence de remédier immédiatement à l'insuffisance actuelle de logements à bon marché mis à la disposition des travailleurs;

Faisant droit aux propositions et pétitions qui lui ont été adressées à cet égard,

Délibère :

Le Conseil municipal de Paris invite l'Administration à lui présenter à bref délai un rapport concluant à l'édification immédiate d'immeubles convenables et à bon marché pour 30,000 personnes, de façon à en permettre la mise à la disposition des travailleurs et de leur famille, à raison de 10,000 personnes avant la fin de l'année 1884 et de 20,000 personnes avant la fin de l'année 1885.

Pendant que la Commission des finances étudiait les nombreuses propositions qui lui avaient été soumises et qui ont motivé le projet de délibération ci-dessus, l'Administration pensa

qu'elle ne devait pas se tenir plus longtemps en dehors du mouvement pour la solution de la question des logements à bon marché. Elle voulut lui imprimer sa propre direction, et, le 29 janvier dernier, une commission administrative fut nommée par M. le Préfet, conformément à un rapport de M. le directeur des Travaux ayant pour base un projet, savamment combiné, dû à la louable initiative de M. Bartet.

Cette commission se réunit aussitôt, et, après deux séances de discussion générale, elle se subdivisa en trois sous-commissions. Le travail de chacune d'elles fut ainsi réparti :

La première eut pour mission de s'occuper de la construction et de l'hygiène des habitations.

La deuxième eut à s'occuper de rechercher les terrains disponibles appartenant soit à l'administration de l'Assistance publique, soit aux particuliers ; elle fut chargée également d'étudier les voies de communication et les moyens de transport.

La troisième eut à examiner les voies et moyens, finances et traités.

Ces sous-commissions ont tenu de nombreuses séances, et chacune, dans ses attributions, a témoigné de l'intérêt qu'elle portait aux préoccupations de l'opinion publique touchant cette grave question (1).

Nous aurons à revenir, au moment de la mise en pratique des solutions que vous adopterez, sur les travaux remarquables des 1re et 2e Sous-commissions. Elles ont facilité notre tâche par la recherche des documents et par l'étude approfondie des divers projets présentés pour les moyens de transport, pour la construction des maisons, la recherche des terrains, et pour les mesures hygiéniques à prescrire.

Ce qui nous occupe aujourd'hui et fait surtout l'objet du présent rapport, c'est le travail de la 3e Sous-commission administrative chargée des voies et moyens.

---

(1) Tous ces documents sont insérés au présent recueil.

La Commission administrative, dans ses séances plénières, avait manifesté le désir d'entrer en pourparlers avec le Gouvernement en vue d'une action commune; mais déjà le Gouvernement, qui tenait, lui aussi, comme l'Administration préfectorale, à ne pas paraître se désintéresser de la question, avait préparé les éléments d'un projet de loi, aux termes duquel le Crédit foncier s'engageait à prêter hypothécairement, jusqu'à concurrence de 20,000,000 de francs, 65 °/₀ des sommes nécessaires pour la construction de petites maisons de 3 à 10,000 francs. De son côté, l'État s'engageait à payer semestriellement au Crédit foncier la somme représentant l'amortissement desdits prêts, l'intérêt seul restant à la charge de l'emprunteur.

Cette proposition de l'État n'apportait rien, absolument rien, à la solution que nous cherchons. La construction de maisons individuelles dans l'intérieur de Paris pourrait servir à quelques privilégiés, à des employés de second ordre, mais non à ceux qui désirent et doivent trouver des logements salubres ne dépassant pas 300 francs.

Nous avons du reste, à ce sujet, l'exemple des maisons d'Auteuil, construites par une société philanthropique, laquelle, par conséquent, ne devrait rechercher aucun bénéfice, et qui, cependant, ne loue pas à moins de 402 francs, non compris l'impôt, avec amortissement en vingt ans.

Il est vrai qu'au bout de vingt ans le locataire devient propriétaire; mais combien avons-nous d'ouvriers à Paris qui puissent, sur leur salaire, prélever la somme de 402 francs par an? Combien avons-nous d'ouvriers qui, dans l'espace de vingt ans, ne soient obligés de déménager quatre ou cinq fois, au moins, pour se rapprocher de leur travail, qui se déplace?

Et puis, ne faut-il pas tenir compte du nombre considérable d'ouvriers à loger ou à sortir de leurs masures insalubres?

Il a paru à la Commission administrative, de même qu'à votre Commission spéciale, que le moyen proposé par le Gouvernement serait un mirage trompeur, pour Paris tout au moins, et que

cela ne résoudrait pas, même en partie, la question qui vous est soumise, attendu que nous ne disposons que de 18 hectares appartenant à la Ville, et de 350 environ appartenant aux particuliers.

On a bien objecté qu'il y a de vastes terrains en dehors des fortifications et que là l'ouvrier, à l'aide des moyens de transport, pourrait très bien se loger.

Eh bien, Messieurs, nous ne pensons pas qu'il nous appartienne à nous, ville de Paris, d'éloigner ceux qui ont leurs intérêts immédiats, leur travail à Paris, et qui veulent y rester. N'est-il pas évident que, si le travailleur voulait sortir de Paris et se loger dans les communes suburbaines, la question des loyers n'aurait pas l'intensité qu'elle a aujourd'hui ?

En admettant que l'ouvrier ait à sa disposition tous les moyens de transport nécessaires, un loyer à bon marché en dehors de Paris constitue pour lui une aggravation de charges et de fatigues. En sus des frais de transport, il est obligé de prendre ses repas hors de chez lui ; le matin, il est obligé de se lever plus tôt, et, le soir, il arrive plus tard dans son domicile ; en résumé, c'est un supplément de travail auquel il s'astreint.

On oppose Londres à Paris.

Dans la première de ces villes, on a localisé le travail dans le centre et la population habite au loin ; mais il est impossible de faire à Paris ce qui se fait à Londres. A Londres, on ne travaille jamais plus de neuf heures par jour, et après sept heures du soir les ateliers sont vides. A Paris, au contraire, l'ouvrier, malheureusement, travaille douze et quinze heures par jour ; au moment de la bonne saison, il veille jusqu'à dix heures, minuit; souvent, pour des livraisons pressées, il passe la nuit.

Ajoutons à cela que dans beaucoup d'industries la femme, les enfants travaillent à côté du chef de la famille. Est-il possible de faire changer du jour au lendemain de telles habitudes à la population parisienne ?

Sommes-nous chargés d'augmenter la population de la banlieue et de perdre ainsi une partie considérable de nos recettes?

Comment! au moment où l'on constate une diminution dans les produits de l'octroi, nous irions aggraver cette situation en obligeant une partie des travailleurs à s'éloigner du centre de leurs travaux?

Après les avoir expulsés vers les quartiers excentriques, ce dont ils se plaignent, on les expulserait de Paris? Cela n'est pas possible, et le Gouvernement a compris que vous ne vous associeriez pas à une telle mesure.

N'oublions pas, Messieurs, que nous avons 350 hectares de terrains disponibles et que la population laborieuse a le droit, si elle le désire, de profiter, elle aussi, de ces terrains.

Quand les fortifications seront démolies et que les moyens de transport seront plus développés par la construction du Métropolitain, on pourra aviser autrement.

Il est intervenu un nouveau projet de convention préparé avec le concours de M. le ministre des Finances, M. le ministre de l'Intérieur et le Crédit foncier, portant que la ville de Paris pourrait faire le sacrifice purement nominal d'une garantie d'intérêts. 50,000,000 de francs pourraient être prêtés immédiatement par le Crédit foncier, sur hypothèque, au taux d'intérêt des prêts communaux, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable serait affectée à des logements de 150 à 300 francs.

Le projet comporte également un article relatif aux dégrèvements proposés par l'Administration.

Ce projet de convention fut renvoyé à la 3e Sous-commission, chargée de l'étude des voies et moyens ; et, après une discussion approfondie, notre collègue M. Gamard fut chargé de rédiger le rapport à présenter à la Commission administrative en réunion plénière.

Le rapport de notre honorable collègue, quoique fait hâtive-

ment, le Gouvernement ayant manifesté le désir de présenter un projet de loi approbatif de ces conventions dès la rentrée du Parlement après que le Conseil en aurait délibéré, a mérité l'approbation générale de la Commission administrative. Je craindrais, en l'analysant, de ne pas en faire ressortir suffisamment l'étude, et il m'a paru préférable de le joindre au présent rapport comme annexe nécessaire à consulter (1).

Le projet de convention soumis à la Commission administrative comportait :

1° La construction de maisons de famille de 3 à 10,000 francs, projet qui intéresse toute la France et pour lequel le Crédit foncier prêterait 20,000,000 de francs sur hypothèque, avec engagement de l'État pour le paiement semestriel de l'amortissement ;

2° La construction de maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface serait affectée à des logements de 150 à 300 francs, projet relatif à Paris seulement et pour lequel le Crédit foncier prêterait sur hypothèque, avec la garantie de la Ville, une somme de 50,000,000 de francs, avec la faculté de faire profiter de ce crédit ceux qui feraient construire des maisons de famille de 3 à 10,000 francs dans les conditions indiquées par le Gouvernement pour toute la France.

Le projet soumis à vos délibérations ne parle que pour mémoire de la première partie et ne s'occupe que de la convention spéciale avec la ville de Paris. C'est celui qui a été examiné et amendé par la Commission spéciale que vous avez bien voulu nommer dans la séance du 18 avril dernier.

Votre Commission a pensé que, pour mieux apprécier la portée des divers amendements qui ont été acceptés par votre Commission, il importait de mettre en regard le texte présenté par l'Administration et celui que nous soumettons à vos délibérations.

(1) Ce rapport a été inséré à la page 370.

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Projet de l'Administration.	*Projet de la Commission.*
Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part ; Et le Crédit foncier de France représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part; Il a été convenu ce qui suit :	*Semblable.*
Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements *de 150 à 300 francs.* Les avances pourront atteindre 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble. Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante-quinze années.	*L'art. 2 devient l'art. 1er avec cette modification :* ne dépassant pas 300 francs.
Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de fr. Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le entre l'Etat et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article *suivant.*	*L'art. 1er devient l'art. 2. Semblable, sauf modification du dernier mot :* précédent.
Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par *l'art. 2*, avant d'avoir mis sous séquestre, ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués. Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit	Par l'art. 1er. *Ajouter au deuxième paragraphe :* Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

de demander immédiatement la différence à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les prêts, ainsi consentis par le Crédit foncier de France, seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux inférieur de 15 centimes °/₀ à celui de ces prêts communaux.

Art. 4. — *Semblable.*

Art. 5. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'Etat et le Crédit foncier de France seront exonérées définitivement du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à l'art. 1er seront exemptées du paiement immédiat des mêmes droits; mais le montant de ces exemptions sera remboursé à la ville de Paris par annuités sans intérêts. Le nombre de ces annuités ne pourra être inférieur ni supérieur à quarante.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au dégrèvement... des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements, et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier, deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas

Art. 5. — *Tout modifié :* Les maisons construites dans les conditions indiquées à l'art. 1er ***pourront*** être exemptées, ***si la ville de Paris y consent, en tout ou partie, avec ou sans répétition,*** du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'Etat et le Crédit foncier de France pourront être exemptées également, en tout ou partie, des mêmes droits avec ou sans répétition.

Paragraphe pareil.

Mots ajoutés : en tout ou partie.

les prix des loyers et autres conditions, qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ce remboursement et ceux indiqués au deuxième paragraphe de cet article seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

Modification : Ces divers remboursements seront...

Paragraphe ajouté : La Ville aura toujours le droit de se substituer aux constructeurs dans leurs obligations envers le Crédit foncier, soit en faisant le service des annuités, soit même en les remboursant par anticipation.

Art. 6. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Art. 6. — *Mots à ajouter au troisième paragraphe :* ainsi que les détaxes partielles ou totales devront . . . .

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, *après cette instruction, devra* être autorisée par une délibération du Conseil municipal.

Paragraphe nouveau : Toute acceptation ou rejet de proposition concernant la construction de logements à bon marché ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal.

Art. 7. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

Art. 7. — *Semblable.*

Projet de loi.

	Article ajouté :
	Article premier. — La ville de Paris est autorisée à accorder, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition, des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.
	Les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.
	Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.
Article unique. — Est approuvée la convention passée à la date du entre la ville de Paris et la société du Crédit foncier de France.	Art. 2. — *C'est l'article unique ci-contre.*

Ce projet de convention, Messieurs, n'est pas le seul qui ait été renvoyé à votre Commission spéciale.

Nous avons reçu toutes les propositions et pétitions de quelque nature qu'elles soient, et chacune d'elles sera l'objet d'un rapport.

Si nous avons donné la priorité au projet ci-dessus, c'est :

1° Parce qu'il ne préjuge pas des autres et qu'il ne porte

atteinte à aucun d'eux ; bien au contraire, il en serait le complément nécessaire par les droits de dégrèvement qu'il comporte ;

2° Parce que, dès la sanction des Chambres, il est immédiatement applicable et qu'il ne peut, en aucune façon, grever le budget de la ville de Paris ;

3° Parce qu'il octroie de nouveaux droits à la municipalité, et qu'en les refusant de l'État nous porterions atteinte aux prérogatives que nous ne cessons de réclamer ;

4° Ce projet est absolument facultatif, il n'engagera la Ville qu'autant qu'il vous plaira de le décider, au fur et à mesure de son application ;

5° Enfin, des travaux de votre Commission, il résulte que ce projet ainsi amendé contribuera dans une large mesure au but que nous nous proposons, si nous en jugeons par les nombreuses propositions remises à l'Administration sur les bases que le projet indique.

Avant d'aborder la discussion du projet, nous devons vous déclarer que votre Commission spéciale, de même que la Commission administrative, sont unanimes à condamner la construction de bâtiments spéciaux pour les ouvriers. Dans une véritable démocratie, on doit poursuivre un but constant : la fusion des classes et non leur séparation ; c'est à ce titre, Messieurs, que, dans nos procès-verbaux, nous avons maintenu le titre de « logements à bon marché » et non de « logements ouvriers ».

Il est nécessaire, urgent, pour faire cesser l'antagonisme des classes et pour mettre à même les principes de solidarité de se développer, que les membres de la société puissent se mêler, et enfin se confondre par la réciprocité de services dans les moments difficiles de la vie, par l'émulation des enfants dans nos écoles primaires, laquelle devra se poursuivre sans distinction de classe dans nos écoles secondaires, puis dans nos écoles supérieures.

C'est dans cette pensée que nous demandons la création de

maisons mixtes dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements à bon marché, ce qui permet de laisser un certain espace à l'industrie et au commerce.

Les maisons spéciales, les casernes répugneraient, à juste titre, aux travailleurs qui ont le sentiment de leur dignité. Pensez, Messieurs, que ceux-là mêmes qui sont habitués à la vie de caserne, les soldats, combattent de toute leur énergie les maisons spéciales dans lesquelles on veut les parquer dans nos services publics.

Les employés de l'Octroi ne veulent pas vivre avec leurs familles dans les maisons qu'on leur destinait.

Voyez si nos adjoints-instituteurs et institutrices ne préfèrent pas de beaucoup la subvention du logement que l'habitation plus confortable dans le local scolaire?

Les cités ouvrières sont toujours incommodes et insalubres; celles fondées sous les auspices de Napoléon III le prouvent surabondamment, et, comme le disait très bien M. Plosmann, « l'ouvrier, surtout s'il a en lui un caractère d'artiste, ce qui est très fréquent à Paris, où le peuple a l'instinct du beau, n'aime pas ces maisons uniformes, et il n'aime pas à avoir tous les jours sous les yeux la pauvreté en haillons ; il gémit et s'éloigne. »

Les cités ouvrières s'expliquent, sans se justifier, dans les centres manufacturiers, où la population ouvrière est l'immense majorité, avec un gain à peu près identique ; et encore faut-il qu'elles soient appropriées convenablement et dans le genre de celles qui se construisent à Guise sous la direction de l'honorable M. Godin, et qu'il désigne sous le nom de « palais communal ».

Nous arrivons, Messieurs, aux points principaux du traité; et, tout d'abord. faut-il traiter avec le Crédit foncier?

Votre Commission estime qu'aucune maison de crédit ne peut donner les mêmes avantages que le Crédit foncier, prêtant au taux des prêts communaux, avec la garantie d'intérêt de la ville

de Paris. Par ce système, vous dégrevez la construction, attendu que vous supprimez les intermédiaires prêteurs, qui arrivent à majorer la propriété de 5 à 10 %, selon le taux de la Banque.

Néanmoins, Messieurs, nous n'entendons pas nous lier les bras avec le Crédit foncier. Nous voulons être libres de traiter avec toute institution de crédit qui nous ferait des conditions analogues ou avec des particuliers qui, disposant d'un capital, n'auraient pas besoin de faire appel au crédit et, par contre, à la garantie de la Ville.

C'est à ce titre, Messieurs, que nous avons ajouté au projet de loi un article 1er commençant ainsi : « La ville de Paris est autorisée à accorder *à toute personne* bâtissant, etc. »

Nous ne pensons pas, Messieurs, que le Gouvernement puisse refuser de soutenir devant les Chambres cette adjonction, toute de justice, qui permettrait à un grand nombre de petits capitalistes, qui n'ont plus confiance dans l'agiotage, de faire un placement sous les auspices de la ville de Paris.

C'est au même titre que, dans le même article 1er du projet de loi, nous demandons également le droit de dégrever, en tout ou partie, une partie des droits municipaux et ceux afférents à l'État.

Il est évident que si des particuliers viennent nous dire, et nous en avons déjà un certain nombre : « Nous sommes disposés à construire dans les conditions que vous indiquez ; mais nous n'avons pas besoin d'emprunter, par conséquent, nous ne vous demandons pas de garantie; quels avantages nous ferez-vous ? », nous ne pouvons pas leur répondre : « Il faut que vous empruntiez quand même », parce que, s'il en était ainsi, nous serions absolument limités, pour la construction des logements, à la somme de 50 millions à prêter par le Crédit foncier.

Si donc on décline certains avantages, justement ceux dans lesquels nous sommes engagés, on est fondé à nous demander des compensations ; c'est pourquoi nous demandons au Gouvernement le droit facultatif du dégrèvement,

C'est dans la même pensée que votre rapporteur, au sein de la Commission administrative, avait combattu l'obligation du dégrèvement total, et qu'il avait demandé la faculté, pour la ville de Paris, de dégrever en tout ou partie, avec ou sans répétition, c'est-à-dire avec la faculté de demander, dans des délais déterminés, le remboursement des détaxes.

Le projet du Gouvernement comportait l'obligation ; or, nous trouvons des propriétaires de terrains, notamment M. Minder, qui ne demandent aucune détaxe et qui ne sollicitent que la garantie de la Ville pour un emprunt au Crédit foncier. Nous estimons que le Gouvernement n'a jamais eu la pensée de nous rendre les dégrèvements obligatoires en vertu de ce principe que « qui peut le plus peut le moins ».

Au surplus, cette facilité de dégrever tout ou partie nous permet de discuter avec les constructeurs et de subordonner notre abandon des droits suivant les avantages de prix et de confort qui seront faits pour les logements. D'autre part, comme nous voulons éviter de faire des cités ouvrières aux extrémités de Paris et que nous voulons, au contraire, construire partout où il y a des terrains libres, quelle qu'en soit la surface, c'est-à-dire dans tous les quartiers, il nous paraît équitable de répartir les faveurs de détaxe suivant le prix des terrains. Ne pensez-vous pas qu'il y aurait injustice à dégrever totalement, dans certains quartiers annexés où le prix des terrains est de 30 à 35 francs, au même titre qu'on le ferait là où le terrain vaut 50 à 60 fr. ?

La Commission administrative, trop soucieuse des prérogatives du Gouvernement, ne crut pas devoir porter atteinte au projet présenté par M. le Ministre, et cet amendement fut repoussé. Il fut représenté à nouveau devant votre Commission spéciale et il fut accepté. M. le directeur des Travaux a été le premier à reconnaître et il a fait, je crois, partager sa manière de voir à M. le Ministre que, dans l'intérêt même de l'œuvre, il était nécessaire que le droit de détaxe fût facultatif.

Nous touchons au point grave de la question : c'est la détaxe

en elle-même, qui peut être considérée comme une perte pour la Ville. Ce point a été sérieusement et longuement discuté devant la Commission administrative et devant votre Commission spéciale.

On a constaté que, depuis quelques mois, les demandes en autorisation de bâtir ont considérablement diminué et, le mois dernier notamment, il y a eu 50 °/₀ de moins de demandes que pour le mois correspondant de l'année précédente.

Par conséquent, la construction est arrêtée et cette situation est appelée à se prolonger. Mais, si nous stimulons la construction de maisons qui n'eussent pas été construites sans les avantages que nous donnons, nous ne perdrons aucune ressource ; c'est tout simplement un manque à gagner, et nous ne touchons pas ainsià l'équilibre du budget.

Ce n'est même pas un manque à gagner, et le budget assurément en profitera, attendu que des ouvriers, qui chôment et sont une charge, vont être occupés et qu'ensuite les habitants, qui verront leur loyer diminuer de 50 à 100 francs, prendront une alimentation supérieure, c'est-à-dire que la consommation augmentera. Et ne pensez-vous pas, Messieurs, que 50 millions mis en circulation dans Paris, pour la construction de maisons, ne donneront pas une plus-value à l'octroi en admettant les détaxes totales sur lesdites maisons ?

Nous sommes en mesure d'affirmer que la stagnation dans les prévisions de recettes de l'octroi est causée par les restrictions que la majeure partie de la population est obligée de s'imposer sur son alimentation et sur les objets de première nécessité.

Cette constatation suffirait à défaut d'autres pour démontrer l'utilité, pour ne pas dire plus, d'accepter cette combinaison de détaxes facultatives concordant avec le traité avec le Crédit foncier.

Nous serions d'autant plus coupables de refuser de l'État ce droit de détaxe, que nous ne serons pas obligés de nous en servir

et que nous pourrons l'arrêter quand nous le jugerons contraire aux intérêts que nous avons mission de défendre. En un mot, Messieurs, et c'est là une très grande considération, nous n'engageons pas nos successeurs ni comme principe ni au point de vue des finances.

La seconde objection, tout aussi grave et aussi souvent formulée que la première, porte que l'adoption de ce projet de convention constitue dans son application un privilège pour des propriétaires nouveaux et une concurrence pour les propriétaires anciens.

Tout d'abord, on nous permettra de faire remarquer qu'aucune mesure, sous quelque forme que ce soit, et quel qu'en soit le but, ne peut s'accomplir sans léser des intérêts individuels et parfois collectifs. Il s'agit uniquement de savoir si cette action contribue au bien-être général.

Dans l'espèce, qui pourrait le nier ? La construction des logements à bon marché s'impose dans un intérêt absolument général, au nom de l'hygiène et de la conservation sociale, ainsi que nous l'avons déjà dit, et enfin pour atténuer la crise industrielle, en lançant sur la place de Paris une somme de 50 millions sans que la ville de Paris ait rien à débourser.

Depuis trente ans n'a-t-on pas constitué un privilège en faveur des propriétaires par ces gigantesques travaux qui ont triplé la valeur de la propriété ? L'ouverture des grandes voies n'a-t-elle pas donné une plus-value aux propriétés ? Et les propriétaires n'ont-ils pas usé et abusé de leur situation privilégiée, due à l'argent des emprunts dont la population ouvrière fournit les deux tiers du gage ?

Les propriétaires, les commerçants et les industriels démolis n'ont-ils pas touché de brillantes indemnités pour leur déplacement ? Mais, qu'ont touché les travailleurs qu'on a expulsés ? n'y avait-il pas là un privilège contre les travailleurs ?

La concurrence ne portera certainement pas sur les maisons

construites qui ne comportent pas des logements à bon marché, lesquelles ne rapportent que de 4 1/2 à 6 °/₀; elle portera sur les propriétés anciennes, maisons sans confort, réduits insalubres occupés par les petites bourses, qui rapportent, en raison de leur prix de revient, de 10 à 15 °/₀.

L'intérêt privé doit s'effacer devant l'intérêt général, surtout quand la santé publique est menacée. La loi d'expropriation n'est-elle pas une atteinte portée au droit de propriété ? Nous pourrions citer des exemples à l'infini pour démontrer que, dans toutes les mesures prises dans l'intérêt général, il a fallu sacrifier des intérêts privés. La construction des chemins de fer a, dans le début, ruiné des entreprises de transport; qui le regretterait aujourd'hui ?

La conversion de la rente a sacrifié quelques intérêts respectables, mais cependant c'était une mesure de justice, c'est-à-dire d'intérêt général.

La nomination des médecins de l'Assistance publique et les consultations dans les hôpitaux ne retirent-elles pas une partie de la clientèle aux médecins ordinaires ? L'ouverture de nos écoles primaires n'a-t-elle pas ruiné, au nom de l'intérêt général, les institutions libres ? A part les intéressés et les partisans des régimes déchus, qui songe à vous en faire un crime ?

Dans le projet qui nous occupe, il n'y a de ruine pour personne, mais tout simplement une diminution de bénéfices pour quelques propriétaires; c'est pour ainsi dire la conversion, à taux inférieur, du revenu de la propriété bâtie. Ces objections ne sauraient nous arrêter.

Une question nous a été posée : Devons-nous faire profiter des détaxes les propriétaires qui consentiront à approprier leurs maisons conformément au programme ? Nous répondons négativement.

Ce qu'il faut surtout, c'est faire de nouvelles constructions pour désencombrer celles existantes. On aurait beau faire subir

des modifications à certaines maisons, l'entassement y serait le même et le résultat cherché ne serait pas atteint.

Nous avons indiqué que la Ville ne doit pas chercher à faire des bénéfices, mais elle ne doit pas non plus perdre et ce serait perdre que de traiter dans ces conditions, c'est-à-dire rembourser en dégrèvements les améliorations faites dans les maisons existantes.

Voilà, Messieurs, quelles sont les considérations générales du projet qui vous est soumis. Votre Commission s'est inspirée des divers amendements qui lui ont été proposés et elle s'est inspirée aussi du soin de maintenir intacts les droits et prérogatives du Conseil, c'est-à-dire d'éviter d'être engagé indéfiniment comme nous le sommes pour tous les monopoles contre lesquels nous nous débattons aujourd'hui.

Ainsi que nous vous l'avons dit au début de ce trop long rapport, nous ne prétendons pas vous donner la meilleure solution, mais cependant nous avons la conviction que l'application de cette convention pourra donner des résultats appréciables et permettre en attendant de préparer par l'étude des moyens plus efficaces dans l'intérêt des travailleurs.

En conséquence, nous vous proposons le projet de délibération suivant.

Paris, le 16 mai 1883.

Le rapporteur,

AMOUROUX.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Vu le mémoire, en date du 16 avril 1883, par lequel M. le préfet de la Seine lui communique un projet de convention à intervenir entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France;

Vu le projet de convention ainsi que le projet de loi y annexé, d'où il résulte que le Crédit foncier de France s'engagerait notamment à prêter sur hypothèque, à des conditions spéciales, jusqu'à concurrence de 50 millions de francs, aux personnes qui bâtiraient à Paris des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable serait affectée à des logements de 150 à 300 francs, la ville de Paris devant garantir, au profit du Crédit foncier, le remboursement d'une annuité correspondant audit capital prêté de 50 millions de francs;

Vu le rapport de sa Commission spéciale,

Délibère ;

Article premier. — Le préfet de la Seine est autorisé à accepter le projet de convention avec le Crédit foncier de France, dont la teneur suit :

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part ;

Et le Crédit foncier de France, représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 fr.

Les avances pourront atteindre 65 % de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées au plus tard en soixante-quinze années.

Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention, passée le entre l'État et le Crédit foncier. soit aux prêts prévus à l'article précédent.

Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'art. 1er, avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris. Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les prêts, ainsi consentis par le Crédit foncier de France, seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux inférieur de 0 fr. 15 c. % à celui de ces prêts communaux.

Art. 5. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à l'article 1er pourront être exemptées, si la ville de Paris y consent, en tout ou partie, avec ou sans répétition, du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'État et le Crédit foncier de France pourront être exemptées également. en tout ou partie, des mêmes droits avec ou sans répétition.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au dégrèvement de tout ou partie des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers et autres conditions, qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ces divers remboursements seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

La Ville aura toujours le droit de se substituer aux constructeurs dans leurs obligations envers le Crédit foncier, soit en faisant le service des annuités, soit même en les remboursant par anticipation.

Art. 6. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, ainsi que les détaxes partielles ou totales, devront être autorisées par une délibération du Conseil municipal.

Toute acceptation ou rejet de proposition concernant la construction de logements à bon marché ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal.

Art. 7. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

Projet de loi.

Article premier. — La ville de Paris est autorisée à accorder, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition, des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Art. 2. — Est approuvée la convention passée à la date du entre la ville de Paris et la société du Crédit foncier de France.

Art. 2. — Le cahier des charges des entreprises faites en vue d'obtenir le cautionnement de la Ville devra être soumis à l'approbation du Conseil, qui statuera, en outre, sur les demandes de cautionnement, après l'accomplissement des formalités indiquées dans la convention susvisée.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 21 mai 1883.

La séance est ouverte à deux heures un quart, sous la présidence de M. Darlot.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Gamard, Manier.

Le procès-verbal de la séance du 12 mai est adopté ; l'insertion au *Bulletin municipal* en est ordonnée.

M. le Président déclare ouverte la discussion sur la proposition de M. Manier, ainsi conçue :

Le Conseil

Délibère :

Toutes les maisons édifiées avec la garantie de la Ville lui reviendront, après amortissement, dans une proportion égale à cette garantie.

La Ville pourra toujours, si elle le désire — pour un motif quelconque, — soit pendant la période d'amortissement, soit après, prendre possession desdites maisons, en se basant sur le prix de revient, qui sera fixé lors de la construction, sans avoir à payer aucune plus-value.

M. Gamard combat cette proposition pour deux motifs. Comment d'abord déterminer la proportion dans laquelle les maisons feront retour à la Ville? Et ensuite pourquoi lui attribuer une part de propriété d'un immeuble pour lequel elle n'aura rien dépensé ?

M. Gamard comprendrait qu'au cas où la garantie de la Ville serait effectivement exercée et où elle serait obligée de rembourser le Crédit foncier aux lieu et place du constructeur, on exigeât qu'elle pût s'emparer de l'immeuble et recouvrer ainsi sa créance, mais il ne s'explique pas qu'on veuille ainsi faire payer au constructeur le bénéfice de la diminution d'intérêt que lui procure l'intervention de la Ville. Ce serait faire payer le service rendu, et d'autant plus injustement que la garantie donnée par la Ville est purement nominale, qu'elle ne débourse rien, et qu'en échange elle fixera elle-même le taux des loyers.

Il ne faut pas d'ailleurs se dissimuler que la Ville ne deviendrait propriétaire que pour une part; or, elle ne saurait demeurer dans l'indivision et des difficultés sans nombre naîtraient au moment de la liquidation. Ce moyen n'est donc pas pratique.

M. Manier répond que le constructeur se trouvera, à l'expiration de la période d'amortissement, propriétaire de la totalité d'un immeuble dont il n'aura payé que le tiers de la dépense.

Or la Ville, en offrant sa garantie, court un risque. Pourquoi le court-elle gratuitement ?

Et les dégrèvements qu'elle va accorder ne constituent-ils pas une perte pour elle, perte qui sera supportée par tout le monde, sauf par les propriétaires ?

M. Manier conclut en déclarant que, dès l'instant qu'on admet la Ville à participer à une affaire, on ne doit pas l'exclure des bénéfices qui peuvent en résulter.

M. Gamard répond, en ce qui concerne les dégrèvements,

qu'ils sont loin de constituer une perte pour la Ville. Les immeubles qui vont en bénéficier, n'existant pas aujourd'hui, ne sont d'aucun profit pour elle ; et, au bout de vingt ans, on trouvera là un nouvel élément de recette puisqu'ils deviendront productifs d'impôt.

Et, en attendant cette époque, la Ville ne trouvera-t-elle pas une compensation suffisante à ces dégrèvements par la fixation du taux du loyer, par la salubrité des logements, par l'amélioration de l'hygiène, et par tous les bienfaits qui en découlent? En économie sociale, ce qui est développement de la population et amélioration des conditions de la vie est un bénéfice pour la population tout entière. C'est une véritable plus-value.

Quant à dire que le propriétaire, qui n'aura payé qu'un tiers de la dépense, se trouvera seul possesseur de l'immeuble, c'est vrai, mais — ce qu'il faut ajouter — c'est lui seul aussi qui aura payé l'amortissement tout entier.

M. Gamard termine en proposant d'ajourner toute décision sur la proposition de M. Manier au moment de l'examen du cahier des charges.

Cette proposition est adoptée.

La séance est levée à trois heures.

Discussion du rapport de M. Émile Level, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur l'amélioration des services de transport en commun (1).

(Extrait du procès-verbal de la séance du 8 juin 1883.)

L'ordre du jour appelle la discussion des conclusions du rapport présenté par M. Émile Level, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur une proposition relative à l'amélioration des services de transport en commun.

Ce rapport a été imprimé et distribué.

M. le Rapporteur. — Au nombre des questions dont la solution a dû être étudiée par la Commission des logements à bon marché, se place celle des voies de communication à créer pour rapprocher du centre de la capitale les quartiers annexés dans lesquels il est encore possible de trouver des terrains de faible valeur, propres aux constructions économiques. Mais, ces voies de communication ne pouvant être construites à bref délai, il a paru possible de recourir au chemin de fer de Ceinture dont on

(1) Voir le texte de ce rapport, page 477.

n'a pas su, jusqu'à présent, tirer tout l'effet utile. La ligne de Grande-Ceinture, qui vient d'être ouverte, le débarrasse des trains de marchandises qui pouvaient être un obstacle à la circulation rapide des voyageurs ; et, au moment où l'État poursuit des négociations avec les grandes compagnies de chemins de fer, il est tout naturel de lui demander de s'entendre avec le syndicat des grandes compagnies, qui exploite la ligne de Ceinture, pour obtenir une utilisation plus complète de cette première voie métropolitaine.

L'entente devrait porter, à notre avis, sur les trois points suivants :

1° Amélioration des services ;

2° Modification des tarifs ;

3° Combinaisons avec les autres compagnies de transport en commun pour un échange de correspondances.

Pour améliorer les services, il serait indispensable d'établir des raccordements entre toutes les grandes lignes pénétrant dans Paris et le chemin de fer de Ceinture ; et, en attendant que les travaux nécessaires pussent être exécutés, d'organiser des trains nombreux et rapides qui feraient la navette entre la Ceinture et les gares intérieures.

Les tarifs du chemin de fer de Ceinture sont trop élevés pour les parcours un peu longs ; il faudrait établir un tarif uniforme de 30 centimes d'une station quelconque à l'une quelconque des grandes gares de Paris.

Enfin, il serait nécessaire d'organiser un service de correspondances entre la Ceinture et les lignes d'omnibus et de tramways.

En donnant satisfaction à l'intérêt public, les compagnies serviraient leurs propres intérêts, car il résulterait de cet échange de correspondances un mouvement considérable entre les extrémités et le centre. Ce mouvement fournirait de nombreux voya-

geurs aux omnibus et aux tramways, d'une part, et à la Ceinture, de l'autre, notamment dans les parties du parcours aujourd'hui peu fréquentées à raison de la cherté des prix actuels, aussi bien qu'à cause du manque d'harmonie entre les services et de l'absence de correspondances.

Les travaux nécessités par la suppression des passages à niveau de la ligne de Ceinture pourront, je le sais, retarder une partie de ces améliorations; néanmoins, sans m'étendre davantage sur l'intérêt qui s'attache à la réalisation de ces combinaisons simples et d'une application immédiate, j'ai l'honneur de vous proposer d'émettre un vœu pour que l'État profite des négociations actuellement poursuivies avec les compagnies de chemins de fer pour obtenir des améliorations de service, en ce qui concerne notamment les tarifs et le mode d'échange des correspondances.

M. Curé. — M. le Rapporteur nous dit que le chemin de fer de Grande-Ceinture répondra à tous les besoins du service des marchandises. Il n'en est rien. Déjà, avec la ligne de Ceinture intérieure, les industriels si nombreux des quartiers de Javel et de Grenelle en sont réduits à préférer le camionnage au chemin de fer, pour le transport de leurs produits ou de leurs matières premières. Le défaut de wagons sur cette dernière ligne et les détours que les marchandises sont forcées de faire pour passer d'un point à un autre, rendent cette situation intolérable; et l'emploi exclusif de la Grande-Ceinture, au lieu de l'améliorer, l'aggraverait.

M. Émile Level, rapporteur. — Vous traitez une question différente de celle qui est en discussion.

M. Deligny. — Je demande que le projet de vœu qui nous est soumis par M. Émile Level soit renvoyé à la Commission du Métropolitain. Nous sommes tous d'accord sur les modifications

demandées, mais nous ne le sommes plus sur les moyens à employer pour les obtenir.

Je crois que les négociations qu'on veut engager avec le syndicat du chemin de fer de Ceinture n'aboutiront pas. Ce chemin de fer a été, en effet, construit surtout dans le but de transporter les marchandises, et, sauf entre la gare Saint-Lazare et Auteuil, il n'a pas changé de destination.

Je doute que les compagnies adoptent un nouveau service alors que le trafic des autres parties de la Ceinture atteint à peine celui d'une ligne d'omnibus.

Ces améliorations ne pourront être réalisées que par le Métropolitain. Nous ne savons quels avantages nous retirerons de la Grande-Ceinture; mais il est certain qu'on peut, dès maintenant, étudier s'il ne serait pas possible de profiter du Métropolitain pour obtenir un état de choses plus conforme aux besoins de la population. Rien n'empêche, en effet, le Métropolitain de faire circuler des trains de voyageurs sur la Ceinture, moyennant le péage habituel ; mais, je le répète, une étude plus complète est nécessaire. J'insiste donc pour le renvoi du projet de vœu à la Commission du Métropolitain.

M. Marius MARTIN. — J'ai l'honneur de vous proposer d'étendre le vœu qui vous est présenté par la Commission à la modification des tarifs pour le transport des marchandises. Ces tarifs sont actuellement beaucoup trop élevés et il y a urgence à en demander l'abaissement. Les industriels sont forcés, par économie, d'user du camionnage. Si le Syndicat admettait cette réduction, il en résulterait, non seulement une économie pour les commerçants, mais aussi une diminution dans les charges de la Ville au point de vue de l'entretien du pavage. Vous n'ignorez pas, en effet, combien nos voies publiques sont détériorées par les fardiers et les lourds camions qui les encombrent actuellement.

En conséquence, j'ai l'honneur de proposer la modification suivante au projet de la Commission :

Le Conseil

Émet le vœu :

Que l'État profite des négociations actuellement poursuivies avec les compagnies de chemins de fer pour obtenir les améliorations de services, modifications de prix et mode d'échange de correspondances précisés dans le rapport de la Commission des logements à bon marché, et pour étudier un abaissement du tarif du transport des marchandises sur la ligne de Ceinture.

Signé : Marius Martin.

M. Émile Level, rapporteur. — Je m'oppose au renvoi de l'affaire à la Commission du Métropolitain, à cause de son urgence. Les compagnies accordent trop peu, et font attendre trop longtemps les améliorations qu'on leur réclame, pour que nous ajoutions aux retards résultant de cette mauvaise volonté d'autres retards dont nous serions seuls responsables.

Il nous faut immédiatement demander les avantages auxquels nous avons droit. Songez, en effet, que la ville de Paris procure aux grandes compagnies le septième ou le huitième de leurs recettes et que cette situation justifie pleinement nos démarches.

De plus, autour et près de l'enceinte fortifiée se trouvent d'immenses terrains qui restent nus à cause du haut prix qu'on en exige et du peu de facilité des transports. Or, si la proposition de M. Yves Guyot relative aux fortifications était adoptée, n'auriez-vous pas alors, dans le chemin de fer de Ceinture, un véritable Métropolitain ? Mais vous ne pourriez en user dans les conditions actuelles et la nécessité d'un changement de tarifs s'impose.

Je repousse donc, je le répète, le renvoi de mon rapport à la Commission du Métropolitain.

J'appuie, au contraire, l'amendement présenté par M. Marius Martin. Les tarifs du chemin de fer de Ceinture pour le transport des marchandises sont absolument prohibitifs. J'irai même

plus loin que mon honorable collègue : j'estime qu'on pourrait amener les compagnies à considérer la Ceinture comme une simple voie de garage, et à faire payer le même prix pour le transport des marchandises à toutes les distances. Il serait facile, en outre, d'établir cinq autres grandes gares qui, jointes aux gares de marchandises actuelles, recevraient le trop plein existant. Si nous arrivions à obtenir ces améliorations, soyez persuadés que les voies de Paris aboutissant à la périphérie seraient en meilleur état et que nous aurions beaucoup moins à dépenser pour les entretenir.

M. Dreyfus. — Je demande le renvoi à la Commission des logements à bon marché.

J'estime qu'il serait dangereux d'exprimer une opinion pendant que des négociations sont engagées entre l'État et les compagnies de chemins de fer. Vous n'ignorez pas qu'on entoure ces négociations du plus grand mystère et que le ministre, prétextant l'intérêt de l'État, se renferme dans le mutisme le plus complet.

Cette situation ne nous permet pas de donner une adhésion, même implicite, à des négociations qui nous échappent aussi complètement. Attendons, pour émettre un vœu, que nous connaissions les nouvelles conventions. Et, si l'on vient dire qu'alors il sera trop tard, je répondrai qu'au lieu de nous adresser au ministère des Travaux publics, dont je crains de trop bien connaître les dispositions vis-à-vis de la Ville, nous saisirons directement les Chambres de notre vœu par l'intermédiaire des députés de Paris, qui seront là pour faire valoir nos droits. De cette manière, nous aurons plus de chances de réussir.

M. Marsoulan. — Je ne vois pas pourquoi la Ville ne doit pas exprimer son opinion dans une question qui l'intéresse aussi directement, et je trouve que, loin de se tenir en dehors des négociations entamées, elle doit, au contraire, saisir cette occasion d'émettre son avis sur une affaire essentiellement municipale.

Au moment où la Grande-Ceinture va débarrasser la Ceinture intérieure des trains de marchandises qui l'encombrent, il est bien naturel que nous cherchions à améliorer le service de cette dernière Compagnie et à entrer en relations avec elle pour obtenir l'abaissement des tarifs et l'échange de correspondances avec les omnibus et tramways.

C'est là une amélioration fort désirable pour la population parisienne.

Pour moi, attendre l'issue des négociations, c'est perdre inutilement du temps. Je demande donc que le Conseil prenne, aujourd'hui même, une délibération.

M. le Directeur des Travaux. — J'appuie, Messieurs, les conclusions de la Commission, car je considère comme nécessaire que vous adoptiez d'urgence le vœu qui vous est soumis.

Dès que l'Administration fut saisie de la proposition de M. Émile Level, elle la transmit pour étude à la Commission administrative des logements à bon marché, qui, reconnaissant qu'il y avait là un moyen pratique d'améliorer le service des transports, demanda à M. le Préfet d'entrer aussitôt en relations avec le ministère des Travaux publics. C'est ce que fit M. le Préfet.

Mais l'Administration ne s'en tint pas là ; elle jugea que, dans une question d'une si grande importance, la transmission au Ministère n'était pas suffisante pour lui assurer une issue favorable et qu'il était indispensable, pour nous donner l'autorité morale nécessaire, que le Conseil intervînt par un vote.

M. Dreyfus craint que nos propositions soient mal accueillies du Ministère.

Qu'il se rassure ; la Ville ne serait pas déchue par un refus du ministre, et il lui resterait toujours le droit de s'adresser directement aux Chambres ; mais je crois qu'il serait préférable de ne pas suivre, pour cette question, une procédure spéciale et qu'il y aurait intérêt à joindre sa solution à l'ensemble des conventions qui vont intervenir entre l'État et les Compagnies.

Quant aux sentiments du Ministère à l'égard de la Ville, ils sont si peu hostiles que le ministre a immédiatement saisi les Compagnies de l'étude de cette question, et que les ingénieurs qui en sont chargés sont déjà venus en conférer avec moi.

L'instruction, vous le voyez, est commencée ; dans ces conditions, je considère que votre intervention ne pourrait qu'aider à une solution à la fois favorable et plus rapide.

M. Jacques. — Nous sommes d'accord avec l'État pour rechercher les moyens de résoudre la question des logements à bon marché.

Il est incontestable que l'amélioration du service des transports en commun hâtera la solution de cette question. Je suis donc persuadé que, si nous émettons un vœu dans ce sens, il sera bien accueilli par l'autorité supérieure.

M. Deligny. — La question qui nous occupe a trait essentiellement au transport des voyageurs dans Paris.

Le Conseil a nommé deux commissions spécialement chargées d'étudier les questions de ce genre : la Commission du métropolitain et la Commission des omnibus et tramways. Eh bien ! dans l'espèce, ni l'une ni l'autre n'ont été consultées.

Comme membre de ces deux Commissions, je dis que l'affaire n'est pas suffisamment étudiée. La Commission des logements n'a vu que le but à atteindre et ne s'est pas préoccupée des moyens à employer.

On voudrait passer une convention avec le syndicat des grandes Compagnies. Suivant moi, cette convention n'est pas pratique ; nous nous heurterons à de telles difficultés que nous n'obtiendrons aucune solution. C'est pour ce motif que je demande qu'il ne soit pas donné suite au projet, au moins tel qu'il vous est présenté.

M. Songeon. — Je demande le renvoi du rapport de M. Émile Level à la Commission mixte des omnibus et tramways.

M. Émile Level, rapporteur. — J'estime que nous devons, avant tout, nous inquiéter des intérêts généraux de Paris et, suivant moi, M. Songeon s'occupe trop de ceux du XVIIIe arrondissement.

M. Songeon. — Je proteste contre cette assertion.

M. Émile Level, rapporteur. — Je le répète, nous devons agir dans l'intérêt général. Mais, pour donner satisfaction aux diverses opinions qui ont été émises, je ne m'oppose pas à ce que mon rapport soit renvoyé à la Commission mixte des omnibus et tramways.

M. Songeon. — Permettez-moi, Messieurs, de protester à cette tribune contre l'affirmation de M. Émile Level. Mon collègue m'accuse de n'avoir à cœur que les intérêts du XVIIIe arrondissement. A cela je répondrai que je suis plus ancien conseiller que M. Émile Level, et qu'avant de porter contre moi une telle accusation, il aurait dû se rendre compte de la part que j'ai prise, depuis huit ans, à l'étude et à la discussion des intérêts les plus généraux, les plus importants de la ville de Paris, dans le Conseil et dans les Commissions du gaz, des omnibus et tramways, de l'emprunt, du métropolitain. J'ai fait mon devoir envers le XVIIIe arrondissement; mais j'ai voulu être, avant tout, un conseiller de la ville de Paris.

Relativement à la question qui nous occupe, je prierai le Conseil de ne pas voter un vœu absolument inutile, puisque M. le directeur des Travaux a déjà saisi le Gouvernement avant de nous consulter.

La question est grave : ne vous engagez pas sans un sérieux examen. Attendez pour vous prononcer qu'on vous ait soumis un rapport mûrement étudié.

Il s'agit, avant tout, de transports parisiens. Ayons la certitude que ces services seront réglés conformément aux besoins de

Paris, urbain et suburbain, et non subordonnés aux convenances des grandes lignes et des grandes compagnies.

M. VAUTHIER. — Il est évident que nous désirons tous améliorer les moyens de transport dans Paris. Mais je suis effrayé des solutions qu'on nous propose dans ce but. On nous demande de nous jeter dans les bras des grandes compagnies, d'avoir recours à l'État pour notre circulation intérieure, et, chose étrange, cette proposition est faite par un de nos collègues qui, à l'occasion du Métropolitain, s'est montré le défenseur ardent des droits de la Ville; il est vrai qu'on ajoute : ce que nous vous proposons, c'est d'émettre un vœu, un simple vœu.

Je le veux bien, mais l'affaire nécessite des négociations, et vous voyez quel empressement a mis M. le directeur des Travaux à les entamer sans votre assentiment préalable.

J'avoue que, dans l'espèce :

Timeo Danaos et dona ferentes.

PLUSIEURS MEMBRES. — Aux voix ! aux voix !

M. GAMARD. — M. Vauthier a dit : *Timeo Danaos*. Je demande donc, au nom de la Commission des logements à bon marché, que l'on discute immédiatement l'affaire, de peur qu'elle ne soit renvoyée aux calendes grecques. (*Rires.*)

Des négociations sont actuellement engagées entre le Gouvernement et les grandes compagnies. Une fois les traités signés, il nous sera impossible d'intervenir. Nous devons donc agir le plus rapidement possible.

M. JACQUES. — La question qui nous est soumise peut se résumer ainsi : voulons-nous, oui ou non, augmenter les moyens de transport ? Nous n'avons pas à nous préoccuper du silence fait sur les négociations du Gouvernement avec les compagnies de chemins de fer. Nous savons que l'Etat, très désireux comme

nous de résoudre la question des logements à bon marché, ne manquera pas de donner suite à un vœu dont la réalisation contribuerait en partie à cette solution. Puisque nous avons cette bonne fortune de pouvoir compter sur le concours de l'État et qu'il s'agit ici d'une question toute parisienne, n'hésitons pas à voter les conclusions de la Commission.

Plusieurs membres. — Aux voix! Aux voix!

M. le Président. — Je consulte le Conseil sur le renvoi de la proposition de M. Émile Level et de l'amendement de M. Marius Martin à la Commission des logements à bon marché.

M. Gamard. — La Commission n'accepte pas le renvoi.

M. le Président. — Je mets alors aux voix le renvoi à la Commission mixte des omnibus et tramways.

Le renvoi à la Commission mixte est prononcé.

M. Émile Level, rapporteur. — J'ai fait aussi une autre proposition, à savoir que le Conseil adopte le vœu, puis le renvoi à la Commission mixte.

M. Villard. — Le vœu est renvoyé à la Commission, il est donc pris en considération.

M. Émile Level, rapporteur. — Je prie la Commission de statuer d'urgence.

M. Songeon. — Elle sait son devoir et n'y faillira pas.

M. Forest, président de la Commission mixte. — Que M.

Émile Level soit bien persuadé que le vote du Conseil n'est pas l'enterrement de sa proposition. La Commission l'examinera et en fera l'objet d'un rapport le plus tôt possible.

M. Émile Level, rapporteur. — Je remercie M. le Président de la Commission mixte de cette affirmation.

Adoption d'une proposition de M. Yves Guyot tendant à la nomination d'une commission chargée de poursuivre la désaffectation des fortifications en vue d'arriver à la baisse du prix des loyers (1).

(Extrait du procès-verbal de la séance du 11 juin 1883.)

L'ordre du jour appelle la discussion d'une proposition de M. Yves Guyot et de plusieurs de ses collègues tendant à la nomination d'une commission chargée d'obtenir du Gouvernement la désaffectation du mur d'enceinte.

M. Yves Guyot. — Permettez-moi, Messieurs, de vous présenter les arguments qui militent en faveur de la nomination d'une commission de sept membres chargée de négocier avec le Ministre la désaffectation du mur d'enceinte, la cession à la ville de Paris des terrains qui en dépendent, et la suppression de la zone militaire.

Il est bien évident que je ne me place pas au point de vue militaire. Nous, conseillers municipaux, nous avons pour mission d'améliorer autant que possible les conditions de la vie parisienne en temps normal, c'est-à-dire en temps de paix. Le

(1) Voir le texte de cette proposition page 20.

ministre de la Guerre, lui, doit se préoccuper de trouver les meilleures solutions en temps de guerre.

Ce sont là deux missions distinctes. Nous n'entendons nullement entraver les mesures nécessaires à la défense, mais nous voulons nous mettre d'accord pour que, pendant la paix, les conditions faites à la ville de Paris soient aussi favorables que possible.

Depuis le dépôt du projet qui nous a été distribué, j'ai eu des entrevues avec des officiers de diverses armes et une correspondance privée dont je ne peux pas vous donner connaissance, mais d'où il résulte qu'une partie au moins des fortifications peut être supprimée sans inconvénient. Nous n'obtiendrons pas la suppression totale d'un seul coup, mais le mur sera largement ébréché.

La plus grande partie de l'enceinte de Paris n'est plus considérée comme nécessaire au point de vue de l'artillerie ; elle peut servir seulement à empêcher un corps ennemi d'arriver jusqu'à un faubourg, de mettre le feu et de jeter ainsi la panique dans la ville ; mais un cours d'eau, un accident de terrain, peuvent rendre le même service.

L'utilité d'un mur d'enceinte est variable suivant les conditions de tactique et de défense, conditions qui se transforment de jour en jour. Jusqu'à présent, celui de Paris a été considéré comme une chose sacrée. Du jour où une brèche sera faite, la démolition entière suivra naturellement.

Or, nul moment ne peut être plus favorable pour obtenir la réalisation de nos désirs ; la question, je viens de le dire, a été étudiée au ministère de la Guerre ; on peut donc espérer que si une commission, nommée par vous, se rend auprès du ministre et lui tient ce langage : « Vous vous préoccupez de la défense de Paris ; nous aussi, qui sommes ses représentants, nous nous intéressons à sa sécurité ; mais nous venons vous demander de nous céder les parties du mur d'enceinte qui ne sont pas considérées comme indispensables par le Génie. » On peut espérer,

dis-je, que cette commission obtiendra la démolition d'une partie des fortifications, partie que je ne veux pas indiquer maintenant, mais qui sera probablement plus étendue qu'on ne l'a annoncé.

Ma proposition est revêtue de la signature de cinquante-cinq de nos collègues ; elle a donc l'approbation de la majorité du Conseil, je vous propose de l'adopter.

Je sais bien que certains journaux ont essayé de faire considérer la motion que je présente comme antipatriotique. Nous ne demandons pas le désarmement de Paris ; nous avons plus que personne intérêt à ce que Paris soit une ville sûre ; mais les murailles offrent-elles cette sécurité et ne contribuent-elles pas plutôt à l'affaiblissement de la nation ? Elles forment en somme une véritable ratière dans laquelle les armées se réfugient sans en pouvoir jamais sortir. Tout le monde sait, du reste, qu'une ville assiégée est forcée de se rendre, si elle n'est pas secourue par une armée venant du dehors.

En cas de guerre, je crois que la défense aura lieu plus loin que Paris, sur les champs de bataille, en plaine.

M. Delabrousse. — Je ne crois pas que la question de la suppression de l'enceinte continue puisse être résolue aussi aisément que se l'imagine l'auteur de la proposition. Elle se présente sous deux aspects : l'aspect social et économique, l'aspect militaire et national.

Le dernier est à mon avis le plus important.

L'intérêt du premier n'est pas sans doute à négliger : j'ai étudié la question sociale et économique sous tous ses points de vue et je crois que la Commission de l'emprunt, dont j'ai l'honneur de faire partie, contribuera considérablement à l'éclaircir.

Mais, avant tout, il convient de savoir si la désaffectation du mur d'enceinte est possible. M. Yves Guyot répond : « Cela ne nous regarde pas ! Nommez une commission qui se rendra au ministère de la Guerre ; une conférence aura lieu et, si des ob-

jections à mon projet doivent être faites, ce sera le ministre qui les fera. » J'estime que nous, conseillers municipaux, nous avons aussi le devoir de soulever les objections que nous croyons bonnes contre la proposition de M. Yves Guyot, car la sécurité de Paris est en jeu. Nous sommes éloignés de douze ans à peine d'un siège qui a compté dans l'histoire, et la leçon de ces événements terribles ne doit pas être perdue pour nous, représentants de la population assiégée.

Notre collègue s'appuie sur les arguments émis lors de la discussion de 1841 et sur une consultation, datant de l'année dernière, émanée de la Ligue des contribuables. Je veux bien croire que ce dernier document, qui est très intéressant à lire, a aussi une grande valeur technique ; je n'ai pas la compétence nécessaire pour mettre en doute les affirmations qui y sont contenues, mais est-il bien concluant ? Pour moi, j'eusse préféré, à ces avis anonymes d'officiers de l'armée, l'avis motivé d'une commission composée d'officiers du génie.

M. Yves Guyot. — Notre proposition a précisément pour but d'obtenir cet avis motivé.

M. Delabrousse. — Et certes, si, sur cette question, nous interrogions un homme de guerre qui n'appartient pas à l'armée française, mais qui est connu de tous, l'illustre défenseur de Sébastopol, je crois bien que son opinion serait absolument contraire à celle des officiers dont M. Yves Guyot invoque le témoignage.

Notre collègue dit que, lors des débats qui eurent lieu, en 1841, dans les deux Chambres, des opinions divergentes se firent jour et que le maréchal Soult, le vainqueur de Toulouse, président du Conseil des ministres d'alors, fut opposé à l'avis de la Commission qui proposait la création du mur d'enceinte, et à celui des Chambres qui la votèrent. Notre honorable collègue fait erreur ; il n'a pas suffisamment étudié le grand débat de 1841.

Le projet de loi fut adopté à la Chambre des députés, le 1er janvier 1841, par 237 voix contre 162; la Chambre des pairs l'adopta à son tour, le 29 mars, par 147 voix contre 85.

Or, à la Chambre des députés, les principaux orateurs qui s'opposèrent au projet furent MM. de Golbéry, de Lamartine, Béchard, Garnier-Pagès l'aîné.

Voici ce que disait M. de Golbéry :

Doutez-vous que la France, malgré son isolement et peut-être à cause de son isolement, ne puisse choisir ses amis à la première complication européenne? Elle en trouvera nécessairement en Allemagne, car la France et l'Allemagne sont unies dans un commun mouvement de progrès.

Elles ne sont pas divisées par des intérêts contraires; l'oppression et la conquête d'une part, l'affranchissement de l'autre, avaient enfanté des haines qui se sont bientôt apaisées. Il y a bientôt vingt-deux ans que les deux nations s'estiment, qu'elles rivalisent d'études et de progrès. Une bienveillance mutuelle, que ne peuvent rompre des intrigues de cabinet, sera toujours la tendance de l'une et de l'autre.

Est-il quelqu'un aujourd'hui qui oserait invoquer de semblables arguments à l'appui de la thèse de la désaffectation ?

Quant à M. de Lamartine, son discours tendait à établir que la création de l'enceinte affaiblirait le cœur des Parisiens.

Les événements de 1870 ont donné un éclatant démenti au grand poète. Si je compare la défense de Paris à cette époque et la résistance si courte de 1814, je ne puis m'empêcher de reconnaître que la double enceinte de 1841 a empêché les Parisiens d'être conquis dès le premier jour et leur a permis de tenir cinq mois contre les armées de l'Allemagne. Et je me rappelle ce passage de la biographie de Béranger, écrite par lui-même, et qui a trait à la capitulation de 1814 :

Le peuple des ouvriers, entassé derrière la ligne de défense que j'avais voulu voir le matin, compta toute la journée sur l'arrivée de l'Empereur, qui n'était qu'à quelques lieues; il s'apprêtait au spectacle d'une victoire. Apercevait-on au loin dans la plaine un général sur un cheval

blanc, suivi de quelques officiers : « Le voilà ! le voilà ! » s'écriait cette foule, qui ne supposait même pas que Paris pût courir un danger sérieux. A la nouvelle de la capitulation, il fallait voir la stupeur et la rage de cette multitude courageuse qui a le goût et l'instinct des combats et qui, tout le jour, n'avait cessé de solliciter des armes qu'on s'était bien gardé de lui accorder. Moi aussi, j'avais en vain été demander un fusil à ceux qu'on disait chargés d'en faire la distribution.

Voilà ce que fut Paris en 1814, Paris désarmé ouvert à l'invasion ! et vous savez ce qu'a été le Paris de 1870, qui n'a capitulé que devant la faim.

M. Yves Guyot. — On ne parle pas de supprimer les forts !

M. Delabrousse. — Assurément ; mais ce que je viens de dire démontre la nécessité de deux enceintes.

Je reviens au débat de 1841. L'avis de la Commission a été défendu par les hommes les plus compétents de la Chambre des députés. Parmi les orateurs qui ont parlé dans ce sens, je cite M. Chasseloup-Laubat, qui fut un remarquable ministre de la marine sous le second Empire, et qui, en 1872, a contribué, dans l'Assemblée nationale, à la rédaction de nos lois militaires. Après lui, le général Paixhans, le général Castellane et le maréchal Soult lui-même, quoi que vous en disiez, M. Yves Guyot, parlèrent en faveur du projet de loi. En effet, le 23 janvier, le maréchal autorisait le rapporteur, M. Thiers, à déclarer que ses premières paroles avaient été mal comprises, qu'il était d'accord avec la Commission, qu'il était partisan de deux enceintes.

Dans cette même discussion, un autre orateur, le duc de Broglie, père du duc actuel, émit une opinion que l'on pourrait bien opposer aujourd'hui aux conservateurs qui prétendent que la France n'a pas d'alliances par ce seul fait qu'elle est en République.

Il existe entre ces grandes puissances (du Nord), disait-il, et les puissances de second ordre, soit en Allemagne, soit en Italie, je ne veux pas

dire une confédération, à Dieu ne plaise! je ne dirai pas même une alliance, mais je dirai une solidarité naturelle qui ne se fonde sur aucun traité spécial, qui n'a rien d'agressif contre personne, mais qui les tient étroitement unies et ne leur permet guère de se séparer. Cette solidarité.... dérive enfin et surtout de l'identité de position où se trouvent les gouvernements de ces États vis-à-vis de ce besoin de réforme politique qui travaille aujourd'hui les peuples.

Je vous demande à vous, qui avez gardé le souvenir des événements de 1870, et qui connaissez les choses de votre temps : croyez-vous que ces points noirs que le duc de Broglie signalait, en 1841, à l'horizon politique, ont disparu ?

Une voix. — Cela doit se dire à la Chambre!

M. Delabrousse. — Non, mon cher collègue, cela doit se dire ici, dans le Conseil municipal de Paris, car il faut que nous sachions jusqu'où nous pourrait mener la proposition qui nous est faite et qu'on vous demande de ratifier. Jamais question plus grave n'a été discutée dans une assemblée.

Je répète donc : croyez-vous que les points noirs dont parlait le duc de Broglie ont disparu ?

Messieurs, vous avez, il n'y a pas longtemps, adopté les conclusions d'un rapport que je vous ai présenté au sujet d'une subvention à accorder à la Ligue française de l'enseignement, laquelle, vous le savez, se met en mesure de fonder, dans tous les chefs-lieux de canton, des sociétés d'éducation civique militaire. Dans ce rapport, j'ai mis en présence les chants de guerre des Allemands entre les années 1814 et 1870 et leurs chants de guerre actuels. J'ai cité quelques-uns d'entre eux qui ont pénétré dans les écoles de l'Allemagne. Il n'y est plus question, il est vrai, de réclamer Strasbourg, l'Alsace et la Lorraine. Hélas! le drapeau allemand flotte depuis 1870 sur les murs de la vieille cité alsacienne. Mais c'est Nancy, c'est la Champagne qu'ils convoitent et dont ils veulent s'emparer.

N'avez-vous pas été frappés aussi du voyage récemment entre-

pris par un grand personnage militaire allemand, sur nos frontières, du côté de l'Italie et de la Suisse? Comment, dans ces circonstances, pourrions-nous prendre la responsabilité de demander, sous prétexte que nous sommes en paix, la destruction de cette enceinte continue qui, en 1870, a permis à Paris de se défendre pendant cinq mois contre l'invasion allemande?

La proposition de M. Yves Guyot n'est pas suffisamment étudiée, à mon avis. Permettez-moi de le dire, je suis un témoignage vivant du démembrement de la France; je ne puis accepter la responsabilité du vote auquel on me convie. J'ai refusé de signer la proposition de mes collègues parce qu'elle pourrait, à un moment donné, avoir des conséquences désastreuses. Je crois que si un accord doit intervenir entre le ministère de la Guerre et nous, au sujet des fortifications de Paris, ce n'est pas au Conseil de dire, dès maintenant, sur quels points doit porter cet accord; ce n'est pas à lui de dire que l'enceinte continue doit être démolie avant qu'une autre enceinte continue ait été construite plus loin de la ville.

Le point de vue national est de beaucoup le plus important dans ce débat. Au nom des douloureux souvenirs de 1870, je supplie mes collègues de ne pas entrer dans une voie qui peut mener à des catastrophes. Si quelque jour la France, parce que sa capitale n'aurait pas été suffisamment garantie et défendue, devait être vaincue de nouveau, ce ne serait pas seulement la défaite irrémédiable de notre nation, ce serait l'éclipse de la liberté dans le monde.

M. LEVRAUD. — Me plaçant au point de vue de la défense nationale, je ne puis qu'appuyer tout ce que vient de dire M. Delabrousse. M. Boussard, dont le travail est joint à la proposition de M. Yves Guyot, reconnaît lui-même que, sur les quatre-vingt-quatorze bastions dont se composent les fortifications, il y en a vingt-sept qui peuvent être utilisés pour le tir plongeant. L'inutilité des fortifications n'est donc pas démontrée; il n'est pas dé-

montré davantage qu'elles n'ont servi à rien en 1870. Le jour du combat de Châtillon, si l'enceinte n'avait pas existé, avec deux régiments, les Prussiens étaient aux portes de Paris. *(Protestations.)*

M. Fiaux. — C'est une erreur.

M. Michelin. — La seconde ligne de forts n'existait pas alors.

M. Levraud. — Je maintiens que, sans l'enceinte, les Prussiens étaient à nos portes. *(Nouvelles protestations.)*

C'est grâce à elle que la sécurité et la confiance ont régné dans Paris pendant la durée du siège; c'est grâce à elle que l'espionnage a été entravé. On a pu voir, en effet, pendant l'investissement, des gens en relations continuelles avec l'ennemi s'établir entre les deux armées, et, s'ils n'ont pas pénétré dans Paris, c'est parce qu'ils étaient arrêtés par le mur d'enceinte.

J'aborderai maintenant le côté financier, qui me semble avoir été à peine effleuré par M. Yves Guyot. Je m'en suis préoccupé, et, de renseignements recueillis auprès d'hommes compétents, il résulte que la démolition des fortifications ne coûterait pas moins de 26,000,000 de francs.

En effet, 1,460,000 mètres cubes de démolition, à raison de 4 francs le mètre cube, y compris déblai du gravois, enlèvement, rangement et emmétrage des matériaux, reviennent à	5.840.000 »
9,930,000 mètres cubes de déblai et remblai à raison de 2 fr. 80 c. le mètre cube, compris partie roulée à la brouette calculée à trois relais, partie enlevée au tombereau calculée à 200 mètres; chargement en brouette et tombereau, reprise de terre avec léger piochage, jet pour remblai, régalage et étendage, sont estimés ...	27.804.000 »
Soit au total (*à reporter*)..........	33.644.000 »

Report..........	33.644.000 »
Déduisons la vente des pierres meulières et moellons, à raison de 7 francs le mètre cube, prix réduit et enlevé sur place, soit pour un cube de 1.022,000 mètres, déduction faite de 30 % de déchet..........................	7.154.000 »
Reste..........	26.490.000 »

De plus, il ne faut pas perdre de vue que le mur d'enceinte est construit depuis longtemps, que l'agrégation de certaines parties est telle qu'on devra employer la mine pour les démolir et qu'on n'en retirera, dès lors, que des matériaux brisés et invendables. On aurait pu, d'ailleurs, pour se rendre compte du travail, se renseigner auprès de la Compagnie du chemin de fer de Lyon qui, pour démolir une partie des fortifications afin d'élargir ses voies, a rencontré de très grandes difficultés.

A un autre point de vue, je puis, sans crainte d'être contredit, affirmer que l'État n'abandonnera pas le terrain des fortifications sans en faire payer la valeur, qui est considérable.

Et, à ce sujet, permettez-moi, Messieurs, de m'étonner, lorsque la majorité du Conseil semble hostile à un emprunt, de voir à tout instant se produire des propositions qui l'y conduiront fatalement; témoin dernièrement le tracé du Métropolitain par la rue Réaumur, pour lequel le Conseil a déclaré ne vouloir donner aucune subvention et qui nous coûtera 10 ou 12 millions, car c'est le prix que la compagnie concessionnaire entend faire payer à la Ville les terrains qu'elle lui cédera. J'insiste sur cette tendance déplorable, qui semble se manifester depuis quelque temps ici, au retour vers la tradition funeste des grands travaux menés rapidement, qui attirent à Paris une multitude d'ouvriers de la province et de l'étranger au détriment des travailleurs parisiens.

De plus, ces immenses terrains, mis subitement en vente,

donneront lieu à des spéculations plus ou moins honnêtes. On prétend que l'emplacement du mur d'enceinte, mis à la disposition des constructeurs, facilitera la solution de la question des logements à bon marché. Je ne le pense pas, pour ma part.

Remarquez que bien des gens ne vont demeurer hors Paris que pour échapper à l'octroi : le jour où ils se trouveraient englobés dans les limites de Paris, perdant ainsi tous les avantages qui résultent du séjour à l'extérieur, ils seraient forcés de s'éloigner davantage. A ce point de vue, le Métropolitain, les tramways, les omnibus serviront mieux l'intérêt de la population que l'adoption de la proposition qui nous est soumise.

Il est une autre considération, une considération hygiénique dont on doit tenir compte ; les fortifications et leur zone constituent autour de Paris un espace considérable où l'air circule librement; cette situation est très favorable à l'assainissement de la capitale. Soyez persuadés, Messieurs, que si nos maisons n'atteignaient pas jusqu'à une hauteur de 20 mètres, Paris serait beaucoup plus sain.

Si Londres était construit dans les mêmes conditions, il constituerait un foyer d'infection.

M. Yves GUYOT. — Mais Londres n'a pas de mur d'enceinte!

M. MICHELIN. — Aucune capitale d'Europe n'en a.

M. LEVRAUD. — Oui, mais les maisons de Londres sont beaucoup moins élevées que celles de Paris.

Reste le point de vue social. Je ne crois pas qu'il soit bon qu'une ville s'étende indéfiniment. Bien qu'un grand centre comme Paris soit un foyer d'intelligence, j'estime qu'il faut une limite à son développement.

Ainsi que le disait dernièrement M. le directeur de l'Assistance publique à la Commission de l'emprunt, les 9/10 des ou-

vriers qui viennent à Paris sont destinés à vivre misérablement et tombent tôt ou tard à la charge de l'Assistance publique.

Nous ne devons donc pas désirer l'extension indéfinie de la capitale. Plus une ville est grande, plus elle attire; et le résultat de cette attraction, c'est la misère, l'insalubrité, la corruption des mœurs.

Il n'y a aucun moyen, objectera-t-on, d'arrêter cette affluence vers les grands centres. C'est vrai, mais on peut toujours ne rien faire pour l'encourager.

L'extension de Paris en a changé le caractère. Ce n'est plus aujourd'hui le Paris de la première Révolution, ce n'est même plus le Paris de 1848; je parle, bien entendu, au point de vue de l'esprit qui l'anime.

Et ce qui l'a aussi profondément changé, c'est l'*haussmannisme*, qui, par ses grandes percées au centre de Paris, a rejeté au loin la population ouvrière, l'a parquée dans les quartiers excentriques afin, semblerait-il, que rien ne pût la distraire de sa misère.

Je proteste pour ma part contre ces tendances que semble encourager la proposition de M. Yves Guyot, et c'est pourquoi je m'oppose à son adoption.

M. Jobbé-Duval remplace M. le président Mathé au fauteuil de la présidence.

M. Deligny. — J'appuie la proposition de M. Yves Guyot.

Le moment me semble tout à fait favorable pour examiner cette question des fortifications de Paris. De mes renseignements particuliers, qui concordent avec ceux de mon honorable collègue, il semble résulter que la direction des Fortifications est disposée à s'entendre avec la commission qu'on vous demande de nommer. Quelles seront les conditions de cette entente? je n'en sais rien; mais il est certain que la solution qui pourra intervenir modifiera avantageusement la situation actuelle.

Quand M. Delabrousse vient nous parler de la défense générale et nous accuse de vouloir la paralyser, il se trompe.

M. Delabrousse. — Pardon, vous supprimez l'enceinte continue sans la remplacer par rien.

M. Deligny. — On peut modifier les fortifications sans les diminuer. Il y a certainement un moyen de concilier l'intérêt permanent de la population avec celui de la défense. Et j'estime qu'une solution est d'autant plus urgente qu'elle nous aidera à résoudre la question des logements à bon marché.

M. le colonel Martin. — M. Deligny vient de développer une partie des arguments que je voulais produire. La nomination de la commission qu'on vous propose d'instituer ne peut préjudicier, en quoi que ce soit, à la défense générale de Paris. C'est donc à tort, selon moi, que M. Delabrousse a invoqué l'intérêt stratégique pour repousser la proposition de M. Yves Guyot. La décision, d'ailleurs, ne devant être prise qu'après avis des gens compétents, notre responsabilité ne se trouve nullement engagée.

Il s'agit seulement de savoir si le moment est bien choisi pour examiner la question. L'affirmative n'est pas douteuse. L'ordre du jour de la Chambre, en effet, porte deux propositions de loi, l'une signée par MM. Talandier, Delattre, etc., pour l'abolition de la zone des servitudes militaires appliquées à l'enceinte de Paris; l'autre, présentée par MM. Escarguel, Viette et cent-cinquante de leurs collègues appartenant à tous les groupes, et relative à la législation sur la zone frontière, au classement des places fortes, des postes militaires et à l'établissement des servitudes militaires.

Certainement, les considérations qu'on vous a présentées tout à l'heure sont fort respectables; je crois, toutefois, qu'elles sont motivées par un patriotisme qu'on ne saurait trop louer, mais

qui aveugle peut-être un peu ceux qui le possèdent ; il est évident que les honorables députés qui ont signé les propositions que je viens de vous rappeler sont d'aussi bons patriotes que qui que ce soit et qu'ils n'auraient pas appuyé de l'autorité de leurs noms des mesures qu'ils auraient considérées comme dangereuses pour la sûreté du pays.

Et, puisqu'on a abordé la question de fond qu'on ne devait nullement traiter, permettez-moi de vous dire que les opinions qu'on a invoquées ne sont que des opinions personnelles qui ont plus ou moins de valeur, suivant le plus ou moins de compétence des gens qui les émettent.

Actuellement, les hommes les plus éminents du génie sont absolument divisés sur l'efficacité des enceintes continues enfermant des camps retranchés.

M. Delabrousse a cité tout à l'heure l'opinion du général Paixhans. Or, voici ce que ce général écrivait il y a trente ans :

Sans entrer dans aucun détail technique, citons un fait qui, à lui seul, fera comprendre combien les progrès qui se sont faits ailleurs exigent qu'il soit fait des changements dans les usages de la fortification.

Les dimensions principales et décisives, dans le tracé d'un front fortifié, sont toutes basées sur la portée du fusil d'infanterie. Or, cette portée a changé plusieurs fois. Tout récemment, elle vient de tripler, de quadrupler.

Par conséquent, tout ce qui était établi précédemment se trouve aujourd'hui tout à fait en dehors des réalités.

Les considérations invoquées il y a trente ans sont encore plus fortes aujourd'hui. L'art militaire est complètement modifié ; celui de la fortification a fait des progrès, et ce qui pouvait être discuté en 1850 ne peut plus l'être actuellement. Paris est suffisamment protégé par ses deux couronnes de forts.

Par conséquent, à aucun point de vue, la nomination qu'on vous demande de faire ne présente d'inconvénients ; elle peut pro-

curer des avantages que la population parisienne ne saurait trouver ailleurs et qui ne laissent pas d'être considérables.

J'appuie donc la proposition de mon collègue Yves Guyot.

M. Yves Guyot. — Je répondrai seulement quelques mots aux observations faites par MM. Delabrousse et Levraud.

Nous ne désirons, pas plus que M. Delabrousse, devenir Prussiens. Nous avons tous le même intérêt patriotique à ne diminuer en rien nos moyens de défense.

Mon honorable adversaire me reproche de ne pas citer, dans ma proposition, l'opinion officielle d'un comité du génie. Mais c'est précisément cet avis qu'ira chercher la Commission, et que je n'aurais pu obtenir, moi, simple particulier. L'argument se retourne donc contre lui et est tout en faveur de mon projet.

En ce qui concerne le point de vue économique, j'ai, dans mon rapport, cité, pour le prix des démolitions, les évaluations faites par notre collègue M. Watel, dont personne ne niera la compétence, et j'ai montré que les recettes balançaient au moins les dépenses.

Et ne donnerait-on à la population que le tiers de ce que nous réclamons, c'est-à-dire 500 ou 600 hectares, que nous aurions fait accomplir un grand pas à la question des logements à bon marché, tout en ouvrant un débouché considérable à l'industrie du bâtiment.

M. Levraud, lui, a paru frappé surtout de la question d'hygiène. Il nous a parlé de Londres. Mais si, dans cette dernière ville, il n'y a pas de maisons de six étages, c'est, précisément, parce qu'on y trouve une superficie très vaste de terrains facilement abordables.

M. Levraud. — On peut s'étendre indéfiniment au delà des fortifications.

M. Yves Guyot. — Ce n'est point la même chose d'avoir à

sa disposition des surfaces continues ou d'être séparé par une zone d'un demi-kilomètre de largeur, zone absolument vide, dans les limites mêmes de laquelle il est défendu de construire.

Quant au danger d'étendre Paris, que certains de nos collègues ont l'air de redouter, j'avoue qu'il ne m'effraie guère. Londres a 3,800,000 habitants ; Paris n'en a encore que 2,260,000. Nous avons de la marge.

D'ailleurs, la conclusion logique d'un tel langage serait que nous devrions nous attacher à diminuer la population de Paris ; ce qui nous ferait une situation assez curieuse, toutes les améliorations que nous votons ayant pour résultat certain d'augmenter cette population ; aussi, je ne crois pas que vous consentiez à fermer une ville que tous vos efforts passés ont ouverte à l'immigration.

Je demande donc la nomination de la Commission à la prochaine séance.

M. DELABROUSSE. — Il ne faut pas qu'il y ait d'équivoque dans cette discussion.

Certainement, M. Yves Guyot et les membres du Conseil qui soutiennent sa proposition sont aussi patriotes que nos collègues qui la repoussent avec moi. Les députés et les pairs de 1841, qui ont rejeté la loi sur les fortifications de Paris, étaient également d'excellents patriotes. La question, Messieurs, est de savoir s'ils ont eu raison ou non ; si M. Yves Guyot a raison ou non. Or, l'événement a prononcé à cet égard. Le siège de 1870 a prouvé l'utilité, j'ajouterai même la nécessité, des deux enceintes.

Je vous disais que ce qui me préoccupe avant tout, dans ce débat, c'est l'intérêt national. Eh bien ! je ne crois pas que le Conseil, après les événements que j'ai rappelés tout à l'heure, puisse adopter une proposition formulée comme celle qui lui est

soumise, sans se préoccuper des conséquences possibles, et même probables, de cette proposition.

M. le colonel Martin, à la compétence duquel je rends pleine justice, a invoqué une opinion du général Paixhans postérieure à la discussion de la loi de 1841, mais n'ayant pas trait aux fortifications de Paris. Je n'ai qu'une réponse à faire à notre collègue : c'est que le général Paixhans était au nombre de ceux qui, dans la Chambre de 1841, ont adopté l'ensemble de la loi.

Dans la crainte de prolonger la discussion, j'avais négligé, tout à l'heure, de vous citer un passage du rapporteur de la loi de 1841, passage dont l'importance est capitale. Voici ce que disait ce rapporteur, qui était M. Thiers :

S'il était possible qu'une ceinture de forts fût une barrière suffisante, on aurait dû s'y arrêter ; mais il n'en est rien. Chacun de ces forts présentera quatre ou cinq fronts.

Les gens de l'art nous ont déclaré qu'une place d'un tel développement n'exigeait, pour l'attaquer, ni beaucoup d'artillerie, ni beaucoup de temps. Un ou deux de ces forts enlevés, l'ennemi n'a plus d'autre obstacle devant lui que l'énergie de la population. Il peut faire mieux encore que de perdre du temps à enlever un ou deux de ces forts : c'est de passer entre eux et d'aller droit à la ville elle-même.

Ces forts croiseraient-ils leurs feux encore plus qu'ils ne peuvent le faire, des colonnes hardiment dirigées, même en perdant du monde, passeraient à travers ; surtout Paris étant le prix d'une telle attaque.

Dans les grandes batailles, on essuie bien le feu de cent et deux cents bouches à feu.

Des assaillants qui sauraient que le sort de la guerre dépend d'un acte de vigueur ; que, entre le succès et le non-succès, il y a la différence d'une guerre triomphante à une retraite désastreuse ; de tels assaillants ne regarderaient pas à une perte d'hommes, et ils passeraient entre les forts.

Mais il y a plus : la configuration du terrain est telle que, à moins de construire un nombre extraordinaire de ces forts, il serait impossible que l'artillerie embrassât de ses feux tout l'espace compris entre eux. Il est donc probable que l'ennemi pourrait passer entre la ligne des forts sans faire d'aussi grandes pertes qu'on pourrait l'imaginer.

Voilà, Messieurs, l'opinion qui a déterminé la majorité dans la Chambre des députés et dans la Chambre des pairs. On a dit aux députés et aux pairs : il est nécessaire de construire deux enceintes ; ils ont admis cette nécessité, et les événements de 1870 et de 1871 ont montré qu'ils avaient eu raison.

Eh bien ! quand je vois présenter une proposition tendant à supprimer l'enceinte actuelle, sans qu'on se préoccupe des motifs qui ont déterminé les auteurs de la loi, sans qu'on se préoccupe de l'établissement préalable d'une autre enceinte continue plus éloignée de la ville, sans qu'on s'inquiète, enfin, des éventualités qui peuvent surgir, je me demande si les signataires ont bien réfléchi à ce qu'ils vous demandent de faire. — Et quand on s'écrie : « Nous avons de longs jours de paix ! » Je réponds : « Qu'en savez-vous? Une guerre peut survenir demain, et, si vous supprimez le mur d'enceinte, dites-vous bien que la conséquence de cet acte peut être la chute de la France. »

M. ENGELHARD. — A la séance du 20 novembre 1882, dans laquelle M. Yves Guyot a présenté sa proposition pour la nomination d'une commission chargée de poursuivre le déclassement du mur d'enceinte, j'ai déposé un amendement tendant à ce que, subsidiairement, le Préfet fût invité à négocier avec l'État la suppression des fortifications, entre le Point-du-Jour et la porte de Saint-Ouen. Il me paraissait, en effet, que cette partie de l'enceinte pouvait être supprimée impunément et sans nuire à la défense de Paris. Il me suffira, pour justifier cette proposition, de rappeler que ce côté de la ville est suffisamment couvert par la Seine et défendu par le Mont-Valérien.

Quant à la suppression de l'autre partie de l'enceinte, je n'en suis pas partisan et je crains bien qu'elle ne soit susceptible de servir encore.

Sans insister sur ce point, je dois rappeler que le Conseil n'a qu'à exprimer un vœu sur ce point et je pense qu'il restera dans de justes et sages limites s'il veut borner son vœu à la démolition de l'enceinte du Point-du-Jour à Saint-Ouen.

La superficie comprise entre cette partie des fortifications et la Seine représente une surface d'une valeur de plus de 100,000,000 de francs; le prix des terrains sera très élevé entre Paris et Boulogne; mais du côté de Neuilly, Levallois-Perret et Clichy, le terrain sera d'un prix abordable, et on pourra y élever des habitations à bon marché.

Je ne propose pas l'achat de cet emplacement; le Conseil n'a, pour le moment, qu'à demander à l'État de faire procéder à une enquête sur la suppression de cette partie de l'enceinte. Si l'enquête est favorable et que l'État adopte notre vœu, j'estime qu'il en résultera d'heureuses conséquences pour la Ville.

Quant à ceux qui ont prétendu que je voulais englober les communes de Neuilly, Boulogne, Clichy et Levallois dans Paris, je ferai remarquer qu'ils ont mal compris mon amendement. Il est certain que les habitants de ces quatre communes, en cas d'incorporation à Paris, verraient leurs impositions tripler. Tel n'est pas le but de ma proposition.

Il est très possible de démolir cette partie de l'enceinte et de laisser les quatre communes que je viens de citer en dehors de Paris; le bois de Boulogne est dans l'intérieur de Paris et n'est séparé des communes de la banlieue que par un saut-de-loup; il en sera de même pour les communes de Boulogne, Neuilly, Levallois et Clichy.

J'insiste donc, Messieurs, pour que vous vous borniez à émettre un simple vœu relatif à la suppression de l'enceinte entre Saint-Ouen et le Point-du-Jour.

M. Yves Guyot. — Je m'oppose à la prise en considération de la proposition de M. Engelhard; le rôle de défenseur qu'il semble se donner ne doit pas être celui du Conseil, mais celui du Ministère, qui aura à nous dire dans quelles limites il peut nous donner satisfaction.

C'est au ministre à répondre à notre demande; il nous dira

peut-être qu'il ne peut nous donner satisfaction que sur tels ou tels points; mais ce n'est pas à nous à les déterminer d'avance.

M. le Président. — Je mets aux voix la proposition de M. Engelhard.

Cette proposition est repoussée.

M. le Président. — Il y a une demande de scrutin sur les conclusions de la Commission.

Le scrutin auquel il est procédé donne les résultats suivants :

Nombre de votants	56
Majorité absolue	29
Pour	46
Contre	10

Le Conseil a adopté la proposition de M. Yves Guyot.

Ont voté pour :

MM. Amouroux, Boué, Bourneville, de Bouteiller, Braleret, Cattiaux, Collin, Combes, Curé, Cusset, Darlot, Delhomme, Deligny, Depasse, Desmoulins, Dreyfus, Dubois, Dujarrier, Fiaux, Forest, Gamard, Guichard, Yves Guyot, Hattat, Hovelacque, Jacques, Dr Lamouroux, Dr Level, Lyon-Alemand, Maillard, Manier, Marsoulan, le colonel Martin, Georges Martin, Mathé, de Ménorval, Mesureur, Michelin, Murat, Prétet, Reygeal, Rouzé, Royer, Thorel, Villard, Voisin.

Ont voté contre :

MM. Boll, Delabrousse, Despatys, Dupont, Engelhard, Levraud, Loiseau, Réty, Robinet, Vauthier.

En congé :

MM. Grimaud, Rabagny et Riant.

Excusés :

MM. Binder, Hervé, Rousselle, Songeon.

N'ont pas pris part au vote, bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Cochin, Frère, Ernest Hamel, Jobbé-Duval, Joffrin, Lainé, Narcisse Leven, Marius Martin, Monteil, Aristide Rey, Watel.

Absents :

MM. Bartholoni, Cernesson, Sigismond Lacroix, Émile Level.

M. LE PRÉSIDENT. — Je consulte le Conseil sur le point de savoir s'il entend nommer la Commission en Conseil ou dans ses bureaux.

Le Conseil, consulté, décide que la Commission sera nommée par lui à la prochaine séance (1).

---

(1) Nous n'insérerons plus, dans ce recueil, de documents relatifs à la suppression des fortifications. La question a, en effet, dévié de son but primitif qui était la diminution du prix des loyers, elle s'est considérablement élargie et vise, à partir de ce moment, l'hygiène, l'assainissement, la défense de Paris, la modification de son octroi et aussi l'établissement de grandes voies. Elle ne rentre donc plus dans le cadre étroit de ce volume.

Proposition de M. Manier tendant à prélever 50 millions sur les produits de l'octroi pour la construction de logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 11 juin 1883.*)

M. MANIER dépose la proposition suivante :

Le soussigné,

Considérant que la majeure partie du budget est donnée par l'octroi (140 millions sur 260) et que, de l'avis unanime, l'octroi est supporté par les *petits*, c'est-à-dire par les contribuables les plus pauvres ;

Considérant que les différents emprunts qui ont été émis à Paris ont été gagés par l'octroi et qu'ils ont causé une énorme plus-value de la propriété ;

Qu'on peut dire que la dette municipale a été créée au profit des propriétaires et au détriment des locataires qui en paient la rente ;

Qu'une telle situation est absolument inique et qu'il y a lieu d'y apporter un remède efficace dans la mesure du possible,

Propose :

Une première somme de 50 millions, prélevée sur les produits de l'octroi, sera affectée :

1° A la construction de logements à bon marché en pr[illegible] but à des constructeurs et à des associations ouvrières :

2° A l'achat de logements insalubres et à leur remplacement [illegible] logements à bon marché et salubres.

Cette somme sera prise sur les fonds déposés actuellement [illegible] et en la forme indiquée au mémoire de M. le Préfet dans le [illegible] prunt.

Signé : Manier

Renvoyée à la 1re Commission.

Discussion du rapport de M. Amouroux sur le projet de convention avec le Crédit foncier pour la construction de logements à bon marché. — Ajournement de la suite de la discussion générale.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 13 juin 1883.)

L'ordre du jour appelle la discussion des conclusions du rapport présenté par M. Amouroux, au nom de la Commission spéciale des logements à bon marché, sur un projet de convention à passer avec le Crédit foncier (1).

Ce rapport a été imprimé et distribué.

M. le Rapporteur. — Messieurs, de toutes les questions qui nous ont été soumises, aucune n'est aussi urgente que celle qui nous occupe, aucune n'a présenté de si sérieuses difficultés. C'est vous dire que votre Commission n'a pas la prétention d'avoir résolu le problème des logements à bon marché ; elle a seulement cherché à atténuer une crise qui constitue un péril social. Elle a écarté toute conception dont l'effet aurait été d'augmenter les charges, déjà si lourdes, qui pèsent sur les contribuables, et cherché le meilleur moyen de diminuer le prix des loyers en

(1) Voir le texte de ce rapport page 483.

améliorant l'aménagement des locaux, sans que la population ait à supporter, de ce chef, un nouvel impôt.

Nous avons tenu, Messieurs, à réagir contre le laisser-aller qui a pour conséquence de peupler nos hôpitaux et d'affaiblir physiquement la population. Cette décadence indéniable, il faut l'attribuer aux travaux d'embellissement du centre de Paris, qui ont mis les travailleurs dans l'alternative d'aller loger loin de leur travail ou de s'entasser dans les taudis qu'avait respectés la pioche des démolisseurs. Il faut bien le dire, c'est dans l'*haussmannisation* à outrance que nous trouvons les causes de la crise industrielle, à laquelle vient fatalement s'ajouter celle des loyers.

Il importe aujourd'hui de rompre avec ces errements et de donner du travail en construisant, non pas de grands appartements, mais beaucoup de petits logements. Un moyen s'offre à nous : c'est la proposition du Gouvernement, qui nous apporte le concours du Crédit foncier, sans que la Ville ait rien à dépenser. Après avoir mûrement étudié la question, votre Commission a jugé acceptable cette proposition.

Sur la garantie de la Ville, le Crédit foncier s'engage, en effet, à prêter, jusqu'à concurrence de 50,000,000 de francs, 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié, au moins, de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs. L'État offre, de son côté, de dégrever ces immeubles, pendant vingt ans, du droit de première mutation et de l'impôt des portes et fenêtres. La Ville, enfin, les déchargerait du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

La Commission a tenu à ce que les exemptions accordées par la Ville fussent facultatives, totales ou partielles, et avec ou sans droit de répétition. Il ne faut pas que l'État entrave notre liberté d'action, et nous devons rester seuls juges des avantages à faire aux constructeurs.

Ce projet de convention, Messieurs, n'est pas le seul que nous ayons eu à examiner ; mais, si nous lui avons donné la priorité, c'est :

1° Parce qu'il ne préjuge pas les autres et qu'il ne porte atteinte à aucun d'eux ; bien au contraire, il en serait le complément nécessaire, à cause des droits de dégrèvement qu'il comporte ;

2° Parce que, dès la sanction des Chambres, il est immédiatement applicable, et qu'il ne peut, en aucune façon, grever le budget de la ville de Paris ;

3° Parce qu'il octroie de nouveaux droits à la municipalité, et qu'en les refusant de l'État, nous porterions atteinte aux prérogatives que nous ne cessons de réclamer ;

4° Parce que ce projet est absolument facultatif, car il n'engagera la Ville qu'autant qu'il vous plaira de le décider, au fur et à mesure de son application ;

5° Enfin, parce que, des travaux de votre Commission, il résulte que ce projet, tel qu'elle l'a amendé, contribuera dans une large mesure au but que nous proposons, si nous en jugeons par les nombreuses propositions remises à l'Administration sur les bases que le projet indique.

Nous avons dû adopter les maisons mixtes, pour tenir compte des préférences de la population, qui n'accepterait pas sans répugnance des cités ouvrières et tout ce qui ressemble à une caserne. Ces maisons, remarquez-le, aideront à la fusion des classes, en rapprochant les différentes catégories de la société.

On a objecté que l'adoption du projet constituera un privilège pour des propriétaires nouveaux et une concurrence pour les propriétaires anciens. C'est vrai ; mais quelle mesure ne lèse pas un intérêt ? Seul le but à atteindre est à considérer lorsqu'il s'agit du bien-être général. Et, du reste, les grands travaux exécutés à Paris depuis trente ans n'ont-ils pas constitué, en

faveur des propriétaires, un avantage appréciable par la plus-value qu'ils ont donnée à leurs propriétés?

Voilà, Messieurs, quelles sont les considérations générales du projet qui vous est soumis. Votre Commission s'est inspirée des divers amendements qui lui ont été proposés, et elle a voulu maintenir intacts les droits et prérogatives du Conseil, c'est-à-dire nous éviter d'être engagés indéfiniment comme nous le sommes par tous les monopoles contre lesquels nous nous débattons aujourd'hui.

Ainsi que je vous l'ai dit en commençant, nous ne prétendons pas vous présenter la meilleure solution; mais, cependant, nous avons la conviction que l'application de cette convention pourra donner des résultats appréciables, et permettre, en attendant, de préparer par l'étude l'amélioration du sort des travailleurs.

J'ai, en conséquence, l'honneur, au nom de votre Commission, de vous proposer l'adoption du projet de délibération annexé au rapport.

M. LEVRAUD. — Messieurs, le but poursuivi par le Conseil, en provoquant la nomination d'une commission administrative, d'abord, et d'une commission spéciale, ensuite, pour étudier la création de logements à bon marché et remédier aux inconvénients des logements insalubres, est incontestablement très louable. Je ne viens donc pas m'élever contre le principe de cette création. Mais je tiens à bien établir que l'objectif véritable du Conseil a été surtout d'arriver à la construction de logements dans des conditions de salubrité meilleures que celle des logements actuels.

Eh bien! je ne comprends pas que, cette question n'étant pas résolue, on parle d'accorder des dégrèvements, des faveurs spéciales aux constructeurs de maisons à bon marché. Je trouve donc que cette étude a été très mal abordée par la Commission et qu'elle a commencé par où elle devait finir.

Comment, en effet, pouvons-nous nous engager à accorder

des faveurs, alors que nous ne connaissons pas le chiffre de l'excédent de dépense qu'occasionneront les conditions spéciales d'aménagement et d'hygiène que nous exigeons? Sur ce point, les rapports des commissions sont muets.

A mon sens, il faudrait d'abord établir que le propriétaire d'un immeuble situé dans un arrondissement d'importance moyenne ne peut pas aménager des logements tels que nous les voulons et y trouver la rémunération juste du capital engagé. Or, cette démonstration n'est pas faite. Il me semble, quant à moi, que le propriétaire d'un appartement loué 1,200 francs pourrait, sans inconvénient, diviser cet appartement en cinq logements de 300 francs chacun, ce qui donnerait, en résumé, un revenu supérieur de 300 francs au précédent.

La question est de savoir quel logement nous aurons le droit d'exiger pour ce prix; il est donc prématuré de dire que des immunités seront accordées aux propriétaires, avant de savoir à quoi ils seront obligés.

En lisant attentivement les dispositions du traité, on ne tarde pas à s'apercevoir que les conditions d'avances du Crédit foncier permettront aux entrepreneurs de retirer de leurs entreprises un intérêt énorme; mais, en revanche, on n'aperçoit pas du tout l'intérêt de la population ouvrière ni celui de l'hygiène. Cette question n'est posée nulle part, on se borne à dire que les cahiers des charges seront étudiés par le Conseil.

Si j'examine de près les faveurs accordées aux constructeurs, je trouve ces faveurs de plus en plus excessives.

J'aurais désiré que la Commission voulût bien nous donner le total général de l'économie que pourrait réaliser tel ou tel entrepreneur par suite des détaxes multiples qu'on propose de lui accorder.

Outre l'avance de 65 °/₀ du capital, on lui accorde des dégrèvement de voirie, de viabilité, etc., qu'on peut évaluer à 8,500 francs pour un immeuble de 100,000 francs.

Vient ensuite le dégrèvement des droits de mutation, soit environ 1,000 francs; celui de l'impôt foncier, soit annuellement, pendant vingt ans, 250 francs environ; celui de l'impôt des portes et fenêtres, 125 francs par an, etc.; bref, en tenant compte de l'avance des 65 °/₀, c'est une somme de 19,000 francs dont profitera le capitaliste.

Ces avantages ne sont-ils pas exagérés, et sont-ils bien nécessaires pour assurer la construction des logements à bon marché?

J'irai plus loin, et je me demande si nous sommes fondés à les accorder. En effet, chaque fois qu'il s'agit de travaux, et d'emprunt pour les exécuter, on met en avant les plus-values réalisées sur les recettes de l'octroi, et chacun s'accorde à dire que ces plus-values sont dues en grande partie aux droits sur les matériaux de construction.

On tourne donc dans un cercle vicieux, quand on vient nous proposer de dégrever des droits d'octroi les matériaux nécessaires aux constructions à bon marché, et qu'on nous dit : ces dégrèvements ne coûteront rien à la Ville, qui rentrera dans ses dépenses par les droits d'octroi à percevoir sur les mêmes matériaux.

Donc, pour moi, le Conseil n'a pas le droit de faire ces dégrèvements et d'engager ainsi l'avenir.

On a beau nous dire : « Votez toujours le principe, puisque vous êtes maîtres de discuter ensuite l'opportunité d'accorder des détaxes. » Ce raisonnement est défectueux; c'est le renversement de ce qui s'est toujours fait. Avez-vous jamais vu proposer des adjudications sans produire un cahier des charges net et précis? Le cahier des charges constitue une espèce de contrat moral qui est inattaquable. Au lieu de procéder ainsi, on veut que le Conseil se prononce sur chaque espèce; on lui laisse le droit d'accorder des détaxes suivant son bon plaisir. Comment le Conseil entend-il discuter le plan des devis qui lui seront soumis? S'il y en a 3,000 ou 6,000, ce sera là une besogne impossible et même dangereuse.

Je ne comprends qu'un cahier des charges précis.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — Il sera fait.

M. LEVRAUD. — Je voudrais qu'il fût fait d'avance, et alors il nous eût été permis d'apprécier si les charges imposées aux constructeurs sont telles que le capital engagé ne puisse être rémunérateur : alors, nous aurions été à même de juger s'il était nécessaire d'accorder des détaxes et, cette nécessité étant démontrée, d'en évaluer l'importance sur des bases certaines.

Ce n'est pas que je doute que le Conseil ne puisse juger en connaissance de cause sur les cas particuliers. Mais, si justes que soient ses décisions, empêchera-t-on de croire qu'il subit telle ou telle influence, qu'il accorde à l'un ce qu'il n'accorde pas à l'autre, sans motif valable? Et quelle est la situation qui nous sera faite à nous qui sommes en relation directe avec nos mandants, obligés que nous serons d'écouter et d'apprécier les demandes ou les réclamations qu'on viendra nous soumettre? On ne tardera pas à crier à l'arbitraire !

Je me résume, Messieurs, tout en me déclarant très partisan, au point de vue de l'hygiène, de la création de logements à bon marché, je trouve absolument illogique la manière dont la question est engagée. Je ne repousse pas le principe, mais je n'admets pas qu'on fasse des conditions aussi avantageuses aux constructeurs, sans fixer d'une manière exacte quelle compensation nous leur demandons.

Je dépose, en conséquence, la proposition suivante :

L'examen du projet de convention avec le Crédit foncier est ajourné.

La Commission est invitée à soumettre, à bref délai, au vote du Conseil, le cahier des charges établissant les conditions matérielles dans lesquelles seront construits les immeubles renfermant des logements à bon marché.

Signé : LEVRAUD.

M. GAMARD. — Avant d'examiner la question dans son en-

tier, je veux répondre un mot à M. Levraud au sujet de la procédure qui a été suivie.

Dans l'état actuel des choses, il est impossible que la Ville dresse un cahier des charges et accorde des dégrèvements, si elle n'y est autorisée par une loi. Or, que demande la Commission ? Simplement que le Conseil vienne dire à l'État : « Nous, ville de Paris, nous sommes prêts à accorder, à quiconque construira des logements à bon marché, des dégrèvements en corrélation avec ceux que vous, État, vous consentirez. »

Il n'est pas question, vous le voyez, de passer des traités avec des constructeurs, ni de dresser un cahier des charges. La procédure suivie a donc été très logique.

Cela dit, j'examine l'ensemble de la question.

Parmi les nécessités de l'heure présente, parmi les revendications justes ou injustes, réalisables ou irréalisables, qui se sont produites dans la presse ou dans les réunions, aucune ne doit être étudiée avec plus de sollicitude que celle de l'habitation populaire dans la ville de Paris.

Une transformation sans précédents, Messieurs, s'est produite en quelques années dans notre cité. Ceux d'entre nous qui y sont nés, ou qui y vivent depuis plus de vingt ans, se souviennent encore du Paris d'autrefois. Ils se rappellent ces maisons à l'aspect relativement modeste où, riches et pauvres, rentiers ou travailleurs, vivaient sous le même toit, se rencontraient à toute heure du jour, se connaissaient et s'entr'aidaient dans les misères et dans les maladies qui les atteignaient tour à tour. Il y avait — il y en aura toujours — des divisions politiques, mais il n'y avait pas de divisions de castes, il n'y avait pas de haines sociales.

Rapidement, la population s'est accrue, de nombreux ouvriers sont venus s'installer à Paris pour satisfaire aux besoins d'un développement industriel et commercial extraordinaire et la ville, étouffant dans un périmètre trop restreint, a dû doubler

sa surface. Puis, pour faciliter une circulation toujours croissante, pour embellir une ville qui était devenue le rendez-vous de tous les peuples, on a dû ouvrir de larges voies, faire circuler l'air à grands flots, et on a démoli des maisons, où nous nous connaissions tous, pour construire des palais où le riche seul trouve un logement et où le grand commerce étale son luxe. Mais, pour accomplir tous ces travaux, il a fallu faire appel aux travailleurs de l'extérieur et, par une sorte de cercle vicieux, à mesure que l'on diminuait le nombre des logements, on augmentait le nombre de ceux qui devaient en chercher.

Ajoutez à cela, Messieurs, que la quantité même des travaux faisait monter le prix de la main-d'œuvre, que la série de la Ville subissait un accroissement considérable, et que, par suite, les maisons élevées à grands frais se trouvaient forcément louées à des prix exorbitants. Alors, conséquence toute naturelle d'une demande surpassant les offres, les vieilles maisons elles-mêmes se louaient infiniment plus cher, et tel lieu, qui n'était autrefois qu'un débarras pour nos vieux meubles ou un recoin abandonné, est devenu le logement d'une famille.

De là cette infinité d'habitations étroites et sans air, de logements insalubres, disons-le tout de suite, que vous poursuivez avec tant de raison et que, bien souvent, le pauvre ne quitte qu'à regret parce qu'il aime mieux encore son chez lui, et je l'en félicite, que ces garnis immondes où logent deux cent mille personnes, en ne comptant que les Français.

Cette population des garnis a augmenté de 80,000 individus en huit ans. Voilà la situation vraie, indéniable, de l'habitation parisienne.

A qui incombe la responsabilité d'un tel état de choses ? Et, si je pose cette question, ce n'est pas pour attaquer tel ou tel système gouvernemental, telle ou telle personnalité de l'Administration ; c'est pour chercher le remède au mal. Le responsable, à mon avis, c'est la ville de Paris elle-même.

M. GUICHARD. — C'est l'Empire.

M. GAMARD. — Non, mon cher collègue, ce n'est pas l'Empire, car, dès avant lui, existait déjà la tendance aux grandes opérations de voirie. Souvenez-vous de Louis-Philippe qu'on appelait le père La Truelle, qui voulait le percement de la rue de Rivoli et de plusieurs autres voies aussi considérables. La tendance aux grands travaux ne date donc pas de l'Empire, et la responsabilité de la situation n'incombe pas à tel régime déterminé.

Malheureusement, ceux qui ont fait démolir se sont montrés imprévoyants, en ne ménageant pas, à côté des nouvelles maisons pour les riches, de nouvelles maisons pour les pauvres.

Donc, je le répète, la cause du mal, c'est la ville de Paris qui, pour développer son bien-être et sa richesse, a ordonné tous ces grands travaux, a appelé dans son sein tous ces ouvriers et qui n'a vraiment pas le droit de leur dire : « Travaille pour moi, embellis-moi, enrichis-moi ; mais je n'ai pas à m'occuper de ta santé, de ton bien-être, de ta vie et de celle de tes enfants. »

Je crois donc que, puisque la ville de Paris elle-même est en partie l'auteur du mal qui nous occupe, elle doit la première chercher le remède à ce mal. C'est, il faut le reconnaître hautement, le Conseil municipal qui a, dès le début, soulevé la question ; l'Administration l'a suivi et, le jour où un mouvement populaire a paru se manifester dans la rue, le Gouvernement a déclaré du haut de la tribune parlementaire, et avec une formule quelque peu ambitieuse, qu'il soumettrait aux Chambres un projet de loi sur la question des loyers, projet qui aurait pour résultat l'abaissement de leur taux. Présentée sous cette forme la solution, dans l'état actuel de la société française, était impossible, à moins d'exproprier tous les propriétaires ou de tarifer les loyers.

M. FIAUX. — Oh ! ne dites pas cela.

M. GAMARD. — On a pu croire, en lisant les termes du projet, qu'il était question de tarifer les loyers.

M. Fiaux. — Vous exagérez la crédulité populaire.

M. Dupont. — Vous forcez un peu la note, Monsieur Gamard !

M. Gamard. — Or, chacun reconnaîtra que, si ébranlé que soit notre état social par toutes les fantaisies gouvernementales, nous n'en sommes pas encore à porter de telles atteintes à la liberté. Mais, grâce à Dieu ! ce n'était pas là la véritable face de la question. La vérité est qu'il y a disette de logements, et, dans tout état policé, quand il y a disette, l'État et les municipalités doivent chercher les moyens de la faire cesser. Dans ce but il faut que l'on construise des maisons où les gens peu fortunés puissent trouver des logements modestes, mais sains, et, pour que ces logements soient sains, il faut que le prix n'en soit pas trop élevé, afin que les familles nombreuses n'y soient pas à l'étroit ou que les ouvriers ne se logent pas en grand nombre dans une chambre unique. Pour construire ces sortes de maisons, pour qu'elles donnent à ceux qui les construisent un revenu rémunérateur, il est nécessaire que le terrain soit d'un prix modéré et que la construction soit faite à bon marché.

Ces conditions paraissaient difficiles à réunir ; aussi pensa-t-on immédiatement à demander à l'autorité militaire la démolition des fortifications devenues, disait-on, inutiles par suite du nouveau système de défense, et dont le sol pourrait être cédé à un prix relativement faible. Mais ces terrains sont bien éloignés du centre de Paris et le génie tient à maintenir la Ville à l'abri d'un coup de main. Pour le moment d'ailleurs, il reste encore dans l'intérieur de la ville un assez grand nombre de terrains pour que l'on puisse y construire les immeubles nécessaires à la population actuelle. Si, cependant, l'augmentation annuelle de 50,000 habitants se maintenait d'une façon normale, il y aurait, je le crois, à insister sur cette démolition qui, du côté de l'ouest, paraît aux personnes ignorantes, comme moi, de l'art militaire, possible sans danger.

Pour le moment, il faut donc nous renfermer à l'intérieur des fortifications.

Ce point admis, quel est le moyen le plus pratique d'établir promptement et à bon compte les logements en question ?

Faut-il faire construire par la Ville elle-même ?

Faut-il donner aux constructeurs une garantie de revenus ?

Faut-il, enfin, s'en tenir à favoriser les constructeurs afin de les amener à élever des maisons contenant des logements à bon marché ?

Pour moi, Messieurs, j'élimine immédiatement la garantie de revenus. S'imagine-t-on la ville de Paris estimant le prix d'un terrain, supportant la dépense et donnant une garantie de loyers s'élevant à 5 ou 6 % au total ? Comment ces maisons seraient-elles habitées ? Comment seraient-elles administrées ? Comment seraient-elles entretenues, alors que l'intérêt personnel n'interviendrait plus pour assurer une sage administration, un bon entretien, une surveillance de chaque jour ? Comment paieraient les locataires quand ils sauraient qu'à leur défaut, la Ville solderait leurs loyers ? Cet essai a pu se tenter sans danger, je le sais, dans des conditions toutes spéciales, mais, dans une grande cité comme Paris, cela n'est pas pratique, ni même possible.

D'autres personnes ont songé à faire construire par la Ville elle-même. Mais les raisons que je viens de vous donner contre la garantie des revenus s'appliquent à ce système d'une façon plus frappante encore en ce qui concerne les difficultés d'administration. Au fond, est-il possible que la Ville élève des maisons, des casernes pour cinquante, cent et même deux cent mille personnes ? A quel prix s'élèveront ces travaux ? Qui gérera ces maisons ? A dire vrai, je crois qu'elles ne seront pas difficiles à gérer, car nul ne voudra les habiter, sinon ceux qui ne voudront pas payer de loyer. Chacun sait la méfiance qu'elles inspireront à tous les locataires qui s'y croiront — et je n'hésite pas à le dire — qui y seront en surveillance. Enfin, pour construire ces mai-

sons, il faudra avoir recours à un emprunt, et votre Commission d'emprunt vient de nommer un rapporteur qui ne vous permettra pas un tel expédient.

Écartons donc la construction directe, non que j'entende par là interdire l'élévation d'une maison sur un type bien étudié et qui pourrait servir de modèle aux constructeurs, mais écartons la construction directe par la ville de Paris comme moyen de parer à la crise des logements.

Ces deux systèmes laissés de côté, que reste-t-il de pratique?

Développer, favoriser la construction de maisons modestes, et, pour cela, faire fournir aux constructeurs le capital nécessaire au meilleur prix possible; puis, si ce moyen n'est pas suffisant, leur accorder des dégrèvements de taxes.

Cette solution a deux avantages : elle est pratique, elle est immédiatement réalisable et, de plus, elle ne fait obstacle à aucune autre solution différente qui pourrait être adoptée par la suite.

Elle permet de proportionner les avantages accordés aux nécessités d'époque et de situation et aux concessions de prix de location ou aux dépenses de confortable faites par le propriétaire lui-même. Elle permet, enfin, de mesurer la dépense à l'entrainement des constructeurs eux-mêmes. Et si, un jour, convaincus par l'expérience d'autrui, les spéculateurs entrent dans la voie que nous cherchons à leur tracer et réussissent largement dans leurs entreprises, nous pourrons alors cesser les sacrifices et rentrer dans le droit commun.

Mais nous n'en sommes pas là, Messieurs, nous ne sommes qu'au commencement et, avant de songer à cesser nos faveurs, nous avons à les défendre contre de nombreuses attaques dont je parlerai tout à l'heure.

Donc, en vertu du projet de loi, le droit sera accordé à la Ville de dispenser pendant vingt ans du paiement des taxes qui lui

profitent toutes personnes construisant des maisons mixtes dans les conditions indiquées au rapport.

Le remboursement de ces taxes, en cas d'inexécution des conditions, devra être garanti par une hypothèque. Cette clause, qui a été insérée à ma demande dans le traité dont nous avons parlé, j'ai omis, je l'avoue, d'en demander l'insertion dans le projet de loi où elle est non moins nécessaire.

En vertu de ce projet de loi, tout propriétaire de terrain, tout constructeur, aura le droit d'emprunter à telle personne, à telle compagnie que bon lui semblera et pourra profiter des mêmes avantages que le Gouvernement avait demandés seulement pour les emprunteurs au Crédit foncier. Notre liberté reste donc tout entière comme celle des constructeurs eux-mêmes, et, par ce projet de loi, le traité du Crédit foncier n'est plus un lien, mais simplement la concession d'un droit à notre profit.

Voyons en quoi consiste ce droit.

Le Crédit foncier met à la disposition des constructeurs de maisons mixtes 50,000,000 de francs, moyennant une annuité inférieure de 15 centimes au taux des prêts communaux, à la charge par la ville de Paris de cautionner cette annuité.

La quotité du prêt pourra s'élever à 65 °/o de la valeur du gage.

Voici, pour la clarté de la démonstration, comment se fera l'opération.

Le propriétaire d'un terrain de 500 mètres valant 20 francs le mètre, soit 10,000 francs, viendra présenter ses plans à l'administration de la ville de Paris et offrira d'élever une maison occupant 350 mètres superficiels, dont le prix de revient sera de 700 francs le mètre, soit 245,000 francs, au total : 255,000 fr.

Il s'engagera à remplir les conditions d'un cahier des charges technique et financier, réglant les conditions hygiéniques de la construction, la nature et la quantité des logements, le taux des locations de la moitié de la surface habitable.

Ces conditions arrêtées, il présentera sa demande au Crédit foncier, qui estimera le terrain et la valeur des constructions à élever et lui prêtera 65 °/₀.

Il reviendra alors à la ville de Paris, qui examinera à son tour le dossier, constatera si le Crédit foncier n'a pas dépassé la quotité prescrite. Le Conseil municipal autorisera le cautionnement et le Crédit foncier, sur le visa des architectes de la Ville, délivrera les fonds, au fur et à mesure de l'élévation des constructions.

Voyons, dans ces conditions, quel sera le bénéfice du constructeur :

L'immeuble doit coûter 255,000 francs; le Crédit foncier lui prête 65 °/₀, soit..........................	165.000 »
Les taxes d'octroi représentant 8 °/₀, soit.....	20.000 »
Ensemble..........	185.000 »
Le constructeur, pour élever un immeuble valant	255.000 »
n'aura à débourser que.......................	70.000 »
Et si c'est un entrepreneur qui fait lui-même sa construction, en estimant son bénéfice à 12 °/₀ seulement, soit............................	30.000 »
il n'aura à débourser que....................	40.000 »

M. CERNESSON. — Et même moins!

M. GAMARD. — Vous entendez, Messieurs, 40,000 francs pour un immeuble de 255,000 francs.

Cet immeuble, si nous estimons son produit à 6 °/₀, lui rapportera..................................	15.000 »
Il paiera au Crédit foncier une annuité de....	8.000 »
Reste...........	7.500 »

Et il aura un revenu de 7,500 francs pour 40,000 francs, soit 18 °/₀ environ; si c'est un propriétaire, il aura environ 10 °/₀, soit 4,000 francs.

Voilà l'opération, Messieurs; elle est fort simple, vous le voyez; elle est, je crois, suffisamment rémunératrice pour les constructeurs. Elle est sans danger pour la Ville, car un prêt de 65 °/₀ ne dépasse pas les conditions ordinaires des prêts sur les immeubles parisiens, à la condition cependant que toutes les opérations que nous venons d'exposer soient faites avec une scrupuleuse attention, sans faveur pour les personnes, et en vue seulement des immeubles construits. Et c'est pour ce motif que, dans une semblable affaire, l'intervention du Crédit foncier était nécessaire.

Le Crédit foncier est une institution d'État, sagement administrée aujourd'hui, régie par des règles strictes, munie de lois et de faveurs spéciales qui, dans beaucoup de circonstances, facilitent les prêts interdits à d'autres établissements et rendent les risques infiniment plus rares. Et, de plus, quel établissement aurait pu fournir de l'argent à un prix moins élevé? 4 fr. 85 °/₀, payables pendant soixante-quinze ans, en comprenant l'amortissement. Où aurions-nous rencontré un chiffre inférieur? Tout bailleur d'argent demande un bénéfice; le Crédit foncier en fait-il un à ce taux? Jusqu'à ces années dernières, non, Messieurs, il n'en faisait pas.

Je me suis procuré le bilan de cinq années, et j'y vois qu'en 1878, la perte pour 465,000,000 de francs de prêts communaux était de 471,000 francs.

En 1879, pour 551,000,000 de francs, la perte est de 304,000 francs.

En 1880, pour 636,000,000 de francs, la perte se transforme en un bénéfice de 589,000 francs, provenant de prêts faits à l'État à un taux de 6 °/₀.

Mais, en 1881, pour 705,000,000 de francs, perte de 148,000 francs.

Enfin, en 1882, pour 749,000,000 de francs, le bénéfice est de 531,000 francs.

Si nous prenons ce chiffre comme base des constatations de l'avenir, le bénéfice du Crédit foncier, sur un prêt de 50,000,000 de francs, serait de 35,000 francs; mais, comme, d'autre part, ces prêts sont calculés à 15 centimes au-dessous de ceux habituellement consentis, il en résulte qu'ils produiront 75,000 francs de moins, et, par suite, le Crédit foncier sera en perte de 40,000 francs. Je ne connais pas, Messieurs, le détail du système financier du Crédit foncier; je pense qu'il s'efforcera, en définitive, de ne pas perdre sur cette opération, mais je demeure convaincu que ce n'est pas dans cette affaire qu'il trouvera l'occasion d'un bénéfice appréciable.

M. JOBBÉ-DUVAL. — Où trouvera-t-il une compensation?

M. GAMARD. — Le Crédit foncier, comme toute administration soumise à l'État, subit une affaire blanche, quand les circonstances la lui imposent; nous n'avons pas à examiner les mobiles et les compensations, mais sachons profiter de la situation. Cependant, je puis dire que la compensation réside dans les avantages que l'Etat accorde au Crédit foncier pour ses prêts aux particuliers. Ce n'est, en tous cas, certainement pas nous, je le répète, qui la fournirons.

Je pense, Messieurs, que ces explications ont suffisamment éclairé le Conseil sur la marche de l'affaire, sur ses conséquences pour la Ville et les constructeurs, et sur la moralité même du contrat à passer avec le Crédit foncier.

Mais il est encore d'autres points à examiner.

Un esprit chercheur, désireux de concilier les intérêts de la Ville et ceux des habitants modestes de la capitale, l'honorable M. Manier, demande qu'après amortissement, les maisons reviennent à la Ville, Triste cadeau, Messieurs, si elle est obligée de les garder et de les louer; mais, en réalité, chimère irréali-

sable et allant directement contre les intentions du Conseil; car, pour la rendre possible, il faudrait, pendant ces soixante-quinze ans, augmenter les loyers, de manière à amortir le prix des immeubles, et ce serait alors l'ouvrier lui-même, le petit employé, le petit locataire, enfin, qui paierait le cadeau.

J'arrive, Messieurs, aux objections passionnées, on peut le dire, qui ont accueilli, avant même qu'il fût connu, le projet qui vous est présenté aujourd'hui.

Les économistes, l'honorable M. Villard en sait quelque chose, ont poussé les hauts cris. Le Gouvernement, le Conseil municipal, ont-ils dit, se lancent dans le socialisme. Ils proclament, indirectement, il est vrai, mais, enfin, ils proclament le droit au logement. On fera construire, aux frais de la Ville ou aux frais du Gouvernement, des maisons pour les prolétaires, qui n'en sauront aucun gré.

M. Joffrin. — Dans un autre article du même numéro du *Journal des économistes*, M. Leroy-Beaulieu dit tout le contraire.

M. Gamard. — Nous sommes en plein socialisme, dit-on. Le grand mot est lâché. Messieurs! Et puis, voici encore quelque chose de bien plus grave: tout l'œuvre de la Révolution de 1789 est détruit, on crée une classe de privilégiés. Nous aurons, au lieu de nobles ne payant pas les impôts, des locataires de maisons à bon marché profitant de dégrèvements d'impôts.

J'ai été un instant effrayé, je l'avoue, de ce torrent d'imprécations. Je me demandais comment il était possible qu'un homme comme moi, notaire, propriétaire, membre réactionnaire, dit-on, du Conseil municipal, ait pu se laisser entraîner dans de si criminelles propositions. Mais, Messieurs, le sang-froid m'est revenu. Je me suis demandé si la vie sociale et politique d'un peuple n'était pas, et ne devait pas être, à chaque époque, une suite de transactions entre des intérêts qui paraissent souvent

opposés les uns aux autres, et qui, le plus souvent, sont connexes.

La Ville construit des maisons à bon marché pour ses ouvriers, pour ses employés ; mais elle en a besoin de ces ouvriers, de ces employés et, depuis la retraite du Mont-Aventin, il me semble qu'il était admis que les membres ne pouvaient pas plus se passer de l'estomac que l'estomac des membres. Paris, je le répète, a besoin de ses ouvriers ; il leur a détruit leurs maisons, il faut qu'il avise à les remplacer, tout comme les négociants de Mulhouse ou la Compagnie de Montataire ont fait, dans des circonstances analogues ; et, comme, dans la grande agglomération parisienne, avec la mobilité de l'ouvrage, les industriels eux-mêmes ne pourraient se charger de ce soin, il faut, si une crise se produit, que la collectivité se substitue à l'individu. Si c'est du socialisme, tant pis ! mais, comme les mots ne me font pas peur et que la chose est nécessaire, j'y souscris sans remords.

Un de nos collègues, Messieurs, exagérant involontairement ma pensée, s'est étonné qu'un royaliste comme moi eût ces pensées et ces sentiments. Si ces idées, je le répète, sont du socialisme, les chefs du parti royaliste sont des socialistes alors, car le comte de Chambord et le comte de Paris s'occupent aussi des ouvriers, et l'honorable M. Joffrin n'a certainement pas été le dernier à lire le traité sur les *Trade's Unions*.

J'ai donc lieu de m'étonner moi-même de l'étonnement qu'il manifeste, en voyant un royaliste suivre des exemples venant de si haut.

M. SONGEON. — Et Napoléon III ? Il s'en est occupé bien davantage encore !

M. GAMARD. — Je n'ai pas parlé de Napoléon III. Si M. Songeon veut en parler, je lui cède ma place à la tribune ; mais moi, je n'en veux rien dire.

M. MICHELIN. — Le comte de Paris n'est pas le chef du parti royaliste.

M. GAMARD. — J'ai dit le comte de Chambord et le comte de Paris.

M. MICHELIN. — Alors, c'est une monarchie à deux têtes.

M. GAMARD. — Mais, ajoutent les économistes, vous allez encore attirer des ouvriers à Paris, et il y en a bien assez, il y en a même trop. Erreur, Messieurs, du moins si les chiffres que donne l'Administration sont vrais, car les demandes d'autorisation de construire ont diminué de 50 °/o, et ce ne sont pas les 60,000,000 de francs que l'on dépensera avec votre concours en deux ou trois ans qui compenseront cette diminution.

Enfin, le dernier reproche et le plus spécieux, à mon sens, qui soit opposé aux conclusions de votre Commission, c'est que les sacrifices faits par la Ville sont sans compensation. Nous abandonnons des droits d'octroi, des impôts pendant vingt ans, nous fournissons une caution. Mais, Messieurs, ce n'est pas la première fois que des détaxes sont accordées. Toute construction nouvelle profite d'abord de trois années d'immunité. On en a accordé dix aux maisons de la rue de Rivoli. Et il ne serait pas permis d'exonérer, pendant vingt ans, des maisons aérées et salubres, qui, ce délai passé, paieront les taxes!

Pour moi, c'est là qu'est la compensation. Le principal facteur de la fortune publique, comme, d'ailleurs, de la fortune privée, c'est la santé.

Les naissances sont peu nombreuses dans les grandes villes comme Paris; il faut, pour que nous ne dépérissions pas, que tous ceux qui y naissent, y grandissent et s'y développent; il faut qu'au lieu de taudis empestés comme la cité Doré ou la cité Jeanne-Darc, de garnis immondes comme ceux où végète le dixième de la population, nous ayons des maisons vastes, propres,

où l'air circule librement, où la mère puisse au besoin travailler en les élevant.

Si vous faites cela, vous contribuerez largement à la fortune publique et vous aurez recueilli la juste rémunération de vos sacrifices. C'est du socialisme? Eh bien, soit! Cela prouvera, une fois de plus, qu'il peut y avoir du bon dans les doctrines qui, poussées à l'excès, sont les plus dangereuses. (*Très bien!*)

M. Ernest HAMEL. — Je ne viens pas combattre les conclusions de la Commission, car je ne voudrais pas passer pour être systématiquement opposé à un projet qui, à ce qu'on assure, doit alléger les souffrances que cause à une partie de la population la question des loyers; je viens simplement rappeler au Conseil qu'il y a environ un an, j'ai déposé une proposition tendant à la construction de maisons à bon marché qui seraient louées aux petits employés et aux ouvriers et dans des conditions telles, qu'au bout d'un laps de temps déterminé, ils en deviendraient propriétaires.

Le projet que j'ai soumis au Conseil différait de celui qui vous est actuellement présenté, en ce que, s'il y avait monopole et privilège dans une certaine mesure et dérogation au droit commun, c'était uniquement au profit des travailleurs, ouvriers ou employés, et non au profit des spéculateurs.

En effet, quoi qu'en ait dit M. Gamard, en adoptant les conclusions de la Commission, nous allons constituer un monopole au profit d'un certain nombre de constructeurs ou spéculateurs. Il faut donc qu'en retour de ce privilège, nous procurions des avantages à ceux en faveur de qui nous allons déroger au droit commun.

Le projet de la Commission parle de logements de 150 à 300 francs. Mais ces logements peuvent être très chers malgré la modicité du prix de location; cela dépend du nombre et de la disposition des pièces dont ils seront composés.

M. Gamard affirme bien qu'on imposera aux constructeurs

des conditions relatives au nombre de pièces et au cubage d'air, mais ces conditions ne figurent pas dans le projet. Suivant moi, il faut qu'un logement de 300 francs se compose de trois pièces et d'une cuisine. Je demande donc que la Commission insère cette condition dans le projet qu'elle nous soumet.

M. AMOUROUX, rapporteur. — M. Ernest Hamel nous a parlé d'une proposition qu'il a déposée, concernant la construction de logements à bon marché. Je n'en ai pas eu connaissance.

M. Ernest HAMEL. — J'ai déposé ma proposition sur le bureau du Conseil le 26 juin 1882, et, lorsque la Commission spéciale des logements à bon marché a été créée, j'ai demandé qu'elle fût renvoyée à cette commission.

M. AMOUROUX, rapporteur. — Il nous est impossible d'insérer dans le projet la clause réclamée par M. Ernest Hamel. Avant de dresser un cahier des charges pour l'établissement des logements à bon marché, il faut savoir ce que l'État nous accordera quand nous traiterons avec lui. Aurons-nous, par exemple, le droit de dégrever les propriétaires ou les sociétés de certaines taxes? C'est au moins probable, mais nous n'en sommes pas certains. Si, nous appuyant sur ce droit, nous dressions un cahier des charges, nous serions peut-être plus tard obligés de le modifier complètement.

Nous avons pensé que, dans l'intérêt de la Ville, il fallait demander à l'État le droit absolu de dégrever.

M. SONGEON. — C'est le droit de grever qu'il faut demander et non celui de dégrever. C'est le droit de grever ceux qui profitent des immenses plus-values produites par les grands travaux, au lieu de dégrever, aux dépens de l'octroi payé par le pauvre, quelques logements destinés à des privilégiés.

M. AMOUROUX, rapporteur. — Partisan du droit de réquisi-

tion, je suis de ceux qui pensent que, quand il existe de nombreux logements inoccupés, on ne devrait pas permettre que des malheureux s'entassent dans des taudis trop étroits. Mais, étant obligés de compter avec les Chambres, nous ne devons présenter ici que des solutions susceptibles d'être acceptées.

En ce qui concerne les détaxes, je ferai observer que leur fixation variera selon les circonstances et suivant les quartiers. Le Conseil appréciera chaque demande.

Quant à la façon dont les logements seront construits, aux dispositions qui devront leur être données, c'est le cahier des charges qui les fixera ; nous devrons naturellement prendre en considération la configuration des terrains sur lesquels on voudra bâtir. Il y a là des questions d'espèce qu'on ne saurait résoudre d'avance.

M. Joffrin. — La première fois que le Conseil s'est occupé du problème des loyers, l'idée a été accueillie dans la presse par des éclats de rire et peu s'en est fallu que l'on ne demandât l'incarcération de ses promoteurs dans une maison d'aliénés. Depuis, soutenue par l'opinion publique, cette idée a grandi et on s'est aperçu que les projets mis en avant avaient quelque valeur.

Est-ce à dire que les conclusions du rapport de la Commission me satisfont ? Nullement.

Je rappellerai à l'auteur de ce rapport, M. Amouroux, que, sous l'Empire, il était plus révolutionnaire que moi, — ce dont je le félicite. Eh bien ! si, à cette époque, les conclusions qu'il nous présente avaient été proposées dans une réunion publique, il aurait été le premier certainement à les combattre, — et je l'en aurais félicité encore.

Moi aussi, Messieurs, je vous ai soumis un projet sur la question des loyers. On m'a même reproché, à ce propos, de faire du socialisme d'État ; certes, ce reproche ne peut être adressé aux conclusions adoptées par la Commission, car ces conclusions ne

sont pas du socialisme d'État, mais bien du protectionnisme d'État et du favoritisme pour le Crédit foncier.

S'il ne s'agissait pas d'une question aussi grave et intéressant aussi directement les travailleurs, je dirais que ce projet pourrait s'appeler « l'art de faire des rentiers ». M. Gamard vous l'a suffisamment démontré.

Vous avez tous reçu des propositions de constructeurs, de propriétaires, etc. L'un de ces derniers expose qu'il a un terrain de 260 mètres évalué à 150 francs le mètre, soit 34,000 francs ; admettons qu'il lui rapporte 5 °/°, soit 1,700 francs environ, ce que je ne crois pas, car pour moi un terrain entouré de planches ne rapporte rien. Eh bien ! grâce à la convention proposée avec le Crédit foncier, son terrain lui produira un revenu de 5 ou 6,000 francs.

C'est là, on en conviendra, une singulière façon de comprendre l'amélioration du sort des travailleurs.

La question a d'ailleurs été soulevée plus d'une fois dans les réunions publiques. La discussion, j'en sais quelque chose, y a été vive et passionnée. Elle s'est fait jour également au Congrès régional du Centre, où quarante-sept chambres syndicales, trente-sept groupes d'études sociales et deux sociétés coopératives étaient représentés.

Les travailleurs, appelés à manifester librement leurs opinions, n'ont accepté aucune des idées contenues dans le rapport de la commission spéciale dont M. Amouroux est ici l'organe; au contraire, la proposition que j'ai déposée au Conseil a réuni leurs suffrages.

La presse, elle aussi, a discuté la question des loyers; beaucoup de journaux ont publié à ce sujet des articles; mais il faut savoir lire entre les lignes, ouvrir l'œil et tendre l'oreille.

Le *Figaro*, par exemple, s'est montré favorable au projet de la Commission municipale. Une telle approbation n'est-elle pas

la condamnation même de ce projet, la preuve qu'il n'est en aucune façon socialiste ?

Dans son numéro du 7 mai, ce journal dit, en effet, qu'il est urgent, important, que cette question aboutisse. Pourquoi ? Tout simplement parce que la solution proposée par la Commission fait l'affaire du Crédit foncier.

M. Marius MARTIN. — L'article auquel vous faites allusion se trouve probablement dans la partie financière du journal.

M. ROBINET. — C'est précisément ce qui prouve l'intérêt qu'ont les sociétés financières à l'adoption du projet.

UN MEMBRE. — Citez l'article.

M. JOFFRIN. — Voici l'article :

Où donc en est la question des logements à bon marché ? A quoi songe la commission du Conseil municipal ? Depuis plus d'un grand mois qu'on a parlé de la convention préparée par le Crédit foncier de France, que fait-on ? Certes, ce n'est pas encore le salut, mais avec des correctifs, et dans les conditions que nous avons déterminées, les avantages présentés par ce système sont de nature à mettre en mouvement les sociétés de crédit.

On nous assure, en effet, que la Caisse centrale populaire, banque du travail et de l'épargne, dont personne ne contestera le désintéressement et la moralité, justement préoccupée de la question, avait déjà depuis trois mois saisi le préfet de la Seine d'une proposition ayant pour objet de créer une société foncière parisienne pour la multiplication des logements à bon marché.

La convention du Crédit foncier n'a fait que corroborer les intentions de la Caisse centrale populaire, laquelle, désireuse de les mettre immédiatement en pratique, vient de formuler un nouveau projet consistant à demander 10 millions au Crédit foncier dans les conditions de son programme.

Les 10 millions seraient immédiatement employés en construction de logements à bon marché sur des terrains qui sont à la disposition de la Caisse centrale; c'est là, certes, une proposition à laquelle on ne peut qu'applaudir, et dont on doit souhaiter la prompte réalisation.

Mais il faut que le projet du Crédit foncier soit approuvé par les actionnaires, par le Conseil municipal, par le Conseil d'État, par la Chambre; et l'on ne fait rien et le temps se passe; l'entreprise, complètement désorientée, n'ose rien seule.

Qu'on agisse donc, qu'on se hâte, si l'on ne veut finir par lasser ceux qui, comme la Caisse centrale populaire, sont animés d'excellentes dispositions pour aider l'Administration à résoudre un des problèmes sociaux les plus graves et les plus importants de notre époque.

Ainsi, vous le voyez, les sociétés de crédit vont nager dans la joie.

M. Despatys. — Il s'agit d'un bulletin de réclame.

M. Joffrin. — Soit! Mais l'attention du Conseil n'en doit pas moins être éveillée. Je sais bien qu'à la tête de la Caisse centrale sont plusieurs députés qui doivent être fort honorables; mais ces personnages, au lieu de consacrer leur temps à des entreprises de spéculation, feraient beaucoup mieux de s'occuper du mandat de représentant du peuple qu'ils ont reçu.

Ainsi donc, il est un point qui n'est pas douteux : des sociétés financières sont intéressées à la combinaison. Or, on ne viendra pas dire à cette tribune qu'il ne se produit pas d'accidents dans les sociétés financières, et que certains de leurs administrateurs n'ont pas, de temps en temps, quelques démêlés avec les tribunaux.

Où est le contrôle, où est la moralité, si l'on fait des majorations, si des terrains sont vendus deux ou trois fois leur valeur, s'il se forme un syndicat de constructeurs? Permettez-moi de vous donner à ce sujet des renseignements précis.

Je lis dans une brochure émanant d'un homme très bien renseigné :

Supposons donc qu'il se soit formé un syndicat de constructeurs de logements dits à bon marché; que ce syndicat ait proposé aux propriétaires de payer 50 francs le mètre carré le terrain ayant une valeur

actuelle de 40 francs, sous réserve expresse qu'au passement de l'acte, on porterait les prix d'achat à 150 francs le mètre. Si, avec des contrats ainsi majorés, on pouvait obtenir 75 °/₀ d'avances du Crédit foncier, le syndicat ferait une riche opération financière, puisqu'il recevrait 75 °/₀ de 150 francs, soit 112 fr. 50 c., alors qu'il n'aurait déboursé que 50 fr.; on pourrait encore augmenter les profits en faisant une majoration analogue sur le prix des matériaux et de la main-d'œuvre; le remboursement étant garanti par la Ville, le Crédit foncier n'aurait aucun intérêt à vérifier les évaluations.

M. GAMARD. — Il faudrait que le Crédit foncier fût bien naïf pour accepter cela!

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — Et le Conseil aussi.

M. JOFFRIN. — Si je cite ces documents, Messieurs, c'est pour vous prouver qu'il y a toujours danger à recourir à des sociétés financières pour des entreprises dont l'État ou la Ville pourraient très bien se charger. Il ne suffit pas de dire à cette tribune que la Ville ne peut pas construire dans de bonnes conditions. Il faudrait le prouver, et, pour moi, une pareille assertion ne devrait pas émaner de républicains et de socialistes. La Ville exercerait, en effet, selon moi, un contrôle; elle introduirait plus de moralité dans la construction; elle ne demanderait pas aux travailleurs de donner plus qu'ils ne peuvent produire. Il n'en n'est pas de même, vous le savez, des sociétés financières.

M. Cattiaux vous parlait tout à l'heure de deux pompiers qui ont vaillamment secouru de malheureux ouvriers à Belleville. Je joins mes félicitations à celles de mon collègue; toutefois, je lui fais observer qu'il n'a pas cherché à qui incombe la responsabilité de l'accident. Un ouvrier a été étouffé, un autre grièvement atteint; et pourquoi? Parce que, sans doute, aucune précaution n'avait été prise, parce qu'il entre dans le calcul des entrepreneurs de faire produire à ceux qu'ils emploient le plus de travail possible, en économisant les frais que pourraient entraîner des précautions qui les mettraient au moins à l'abri des accidents.

D'ailleurs, en agissant ainsi, ils croient sans doute aboutir à un résultat pratique : la suppression des maisons de retraite.

Avec le système des capitalistes le travailleur qui n'a pas succombé aux accidents ne peut plus travailler; à quarante-cinq ou cinquante ans, il est épuisé !

Nos législateurs proposent de lui faire des rentes à soixante ans. C'est une chose excellente, en vérité; mais je doute que le service de ces rentes coûte bien cher à l'État, car les ouvriers de cet âge sont bien rares.

Pour moi, Messieurs, revenant à ma proposition, j'estime, avec la majorité des ouvriers, que la Ville devrait et pourrait résoudre elle-même cette question des loyers sans recourir à des compagnies financières.

On me répond que l'intervention de la Ville n'est pas possible. Mais, il y a soixante-dix ans, Napoléon Ier a bien nié que l'on pût se servir de la vapeur; M. Thiers croyait que les chemins de fer n'iraient jamais plus loin que Saint-Germain. Et maintenant la vapeur est sur le point d'être remplacée par l'électricité! Il ne faut donc pas nier le progrès.

D'autre part, on s'écrie : nous ne voulons pas que les ouvriers soient parqués, nous ne voulons pas de maisons municipales, parce qu'à ces maisons il faudrait des gérants et que ces gérants ressembleraient à des agents de police. Messieurs, je ne sache pas que l'institution des concierges soit une de ces institutions irréprochables que l'Europe nous envie: mais enfin, elle existe, elle fonctionne; et les concierges actuels ont bien quelques points de ressemblance avec les gérants que nécessiteraient les maisons municipales. En tout cas, il n'y aurait pas aggravation. Si donc l'on n'a que cet argument à nous opposer, il faut reconnaître qu'il n'est pas sérieux.

Quant à celui qui consiste à dire qu'on ne veut pas que les ouvriers soient parqués, je reconnais qu'il est plus grave. Mais, sur ce point, il me semble que la Commission laisse subsister le

problème tout entier. Elle ne peut se dissimuler que les sociétés financières ne mettraient pas autant d'empressement à accueillir ses propositions, si elles devaient se contenter du maigre produit des logements de 150 à 300 francs. Alors, que feront-elles? Elles loueront fort cher le rez-de-chaussée et les étages inférieurs, et elles relègueront les travailleurs aux étages supérieurs où l'on gèle en hiver et où l'on cuit en été. Et vous appelez cela ne pas parquer les ouvriers, et ces trompe-l'œil vous suffisent pour repousser l'intervention de l'État et la création de logements à bon marché par la Ville! Permettez-moi de vous dire, Messieurs, que ce n'est pas encore là un argument auquel on doive s'arrêter.

Je ne m'arrête pas davantage à ceux donnés par les économistes dont a parlé tout à l'heure M. Gamard; les économistes ne sont pas difficiles à réfuter; ils prennent soin de se réfuter eux-mêmes, ainsi que vous pouvez vous en rendre compte en lisant le numéro de l'*Économiste* auquel M. Gamard a fait allusion. Vous y trouverez un article de M. Émile Brelay, qui invoque des arguments que M. Leroy-Beaulieu met à néant quelques lignes plus loin.

Je vous demande, maintenant, Messieurs, la permission de vous donner lecture, bien qu'il soit un peu long, d'un rapport présenté au Congrès du centre de Paris, dans lequel sont exposées les idées des travailleurs sur la question qui nous occupe. Ces idées, Messieurs, il me semble qu'on pourrait en tenir compte dans une mesure plus large, car ce sont celles de citoyens qui réfléchissent, de gens qui étudient.

Et, en définitive, ne sont-ils pas les principaux intéressés? N'est-ce pas pour leur rendre la vie moins pénible que vous vous donnez la peine d'étudier un projet si complexe? Il me semble donc logique d'écouter leurs désirs et de marcher dans la voie qu'ils indiquent eux-mêmes.

Voici, Messieurs, le rapport dont je viens de parler et que je

vous prie d'écouter, bien qu'il ne soit pas d'accord avec vos théories.

M. Émile Level. — Ne serait-il pas plus simple de nous en donner la conclusion ?

M. Joffrin. — Je vais ne lire que la conclusion pour ne pas abuser des instants du Conseil. Le public sera juge de la manière dont vous laissez discuter un ouvrier à la tribune.

M. Émile Level. — Ce n'est pas la discussion que nous redoutons, c'est le mémoire qui, vous le dites vous-mêmes, est très long.

M. Joffrin. — En voici la conclusion :

1° Autorisation de construire accordée seulement dans le cas où les particuliers disposeraient les habitations de manière à en rendre l'accès possible au plus grand nombre ;

2° Destruction impitoyable des maisons insalubres, cause de maladies héréditaires et foyers d'épidémies permanentes ;

4° Suppression du versement des loyers d'avance, le propriétaire étant constamment privilégié sur tous les biens du locataire. — Retour au droit commun ;

4° Suppression des dégrèvements accordés aux propriétaires en cas de vacance totale ou partielle de leurs immeubles ;

5° Retour à la commune de tout terrain non utilisé dans un délai de cinq années ;

6° Réquisition d'office, au profit des travailleurs sans asile, de tous locaux après l'époque ordinaire des termes ;

7° Inaliénation de tous biens communaux ;

8° Construction par les communes, selon les données modernes, de maisons municipales, lesquelles, louées à prix de revient, seraient plus facilement accessibles aux travailleurs et exerceraient une influence sensible sur le taux général des loyers.

Tel est, croyons-nous, l'ensemble d'idées autour desquelles pourraient se ranger tous les travailleurs. Ils ne doivent pas oublier cependant

que la question de l'habitation fait partie intégrante de la question sociale, qui ne peut être résolue efficacement que par l'abolition révolutionnaire de l'ordre bourgeois, opérée par la classe prolétarienne, constituée en parti politique distinct, laquelle y substituera un ordre social nouveau dans lequel il n'y aura place que pour des travailleurs.

Je reviens au rapport de la Commission. M. Amouroux nous a dit tout à l'heure qu'on n'avait pas écarté une seule des propositions soumises au Conseil. Je lui objecterai que M. Manier a déposé, au commencement de 1881, une proposition qui n'a pas encore été rapportée. Je laisse la population juge de ce procédé. Quant à celle dont je suis l'auteur et qui date du 5 août 1882, elle a eu le même sort. Or, nous ne sommes pas inamovibles, comme les sénateurs, et, pour peu que la Commission tarde à mettre ma proposition à l'ordre du jour, je ne pourrai plus la discuter, mon mandat devant bientôt expirer.

Cela dit, je maintiens, Messieurs, que les travailleurs ne doivent nullement profiter de la solution proposée ; elle est conçue uniquement en faveur des financiers tels que ceux qui composent la Banque populaire. Ceux-là s'intéressent plus qu'il ne faudrait, peut-être, au bonheur et au bien-être de la classe ouvrière. La grande majorité des groupes ouvriers s'est prononcée contre cette solution, vous le savez ; il me semble qu'en présence de cette manifestation, il serait convenable de l'abandonner et de ne pas vouloir rendre les travailleurs heureux malgré eux à l'aide de combinaisons qu'ils réprouvent.

Un de nos collègues, à la dernière séance, a été plus privilégié que moi. Le Conseil a bien voulu, sur sa demande, nommer une commission chargée de négocier avec l'État la suppression des fortifications. D'après les intentions qu'on prête au ministre de la Guerre, cette proposition a des chances d'être adoptée. On mettrait ainsi de vastes terrains à la disposition des constructeurs.

Eh bien ! je ne crois pas que cette zone soit bien propice à la construction de logements à bon marché. Ce n'est pas que je

pense que les quartiers qu'elle traverse soient trop beaux et trop salubres pour le travailleur, car, à mon avis, celui-ci aurait plus de droits que beaucoup à habiter les palais, puisque c'est lui qui les construit. Toutefois, je ne veux point revenir sur un débat clos auquel je me suis abstenu volontairement de prendre part. Il m'eût été facile, en effet, de démontrer que, sur les 180,000 mètres de terrain qui appartiennent à la Ville, on aurait pu construire des maisons en assez grand nombre pour loger les ouvriers. De cette manière, on n'aurait pas eu à se préoccuper de ménager les intérêts de ceux que notre combinaison doit enrichir, ni de faire monter les actions du Crédit foncier.

M. Amouroux a également fait allusion à l'emprunt qui eût été nécessaire pour élever aux frais de la Ville des constructions à bon marché. Je lui répondrai qu'un emprunt ayant un but utile, bien défini, n'est en rien comparable à un emprunt émis pour des travaux de luxe. C'est pourquoi l'emprunt proposé par M. le Préfet rencontre beaucoup d'adversaires ici.

Je crois donc avoir démontré qu'aucune objection topique n'a été présentée aux idées contenues dans ma proposition. Si le principe vous en semble bon, il faut vous y tenir; sinon, suivez les anciens errements, qui nous ont conduits à une situation telle que je me laisse aller à plaindre les propriétaires mêmes, qui peuvent, un jour ou l'autre, se trouver accrochés aux réverbères.

Je m'étonne aussi que M. le Rapporteur, auteur d'une proposition analogue à la mienne, l'ait abandonnée pour soutenir les conclusions de la Commission. Il ne devait pas déserter ainsi une cause qui lui semblait bonne.

M. AMOUROUX, rapporteur. — Ma proposition personnelle est maintenue.

M. JOFFRIN. — Il fallait insister pour qu'elle fût soumise au Conseil.

En ce qui concerne la fixation du taux des loyers, il me semble que si l'État, dans certaines circonstances, a le droit de taxer le pain, il peut aussi avoir le droit de taxer ce qui est tout aussi utile : les logements.

J'avais demandé dans ma proposition qu'une taxe fût établie sur les logements inoccupés. Nous pouvons, sur ce point, émettre un vœu tendant à ce que les Chambres interviennent en faveur de cette proposition. Est-il admissible, en effet, qu'il existe des logements ou maisons qui restent inhabités et ne paient aucun impôt, parce qu'il plait aux propriétaires de ne pas diminuer le prix des loyers ?

Si chacun de ces locaux était frappé d'une taxe de 20 °/° du revenu, les propriétaires d'un logement de 1,000 francs de loyer, par exemple, consentiraient bien vite à baisser le prix à 800 ou 600 francs. Et le malaise actuel cesserait d'exister ; ce malaise, en effet, provient uniquement de ce fait que des rues entières, comme dans les XI[e] et XVII[e] arrondissements, restent vides, parce que les prétentions des propriétaires sont exagérées, et qu'il y a plus de locaux pour les bourgeois qu'il n'existe de familles bourgeoises.

Je conclus, Messieurs. Ce que votre Commission vous propose ne satisfera pas la classe ouvrière et ne servira à rien, sinon à enrichir les actionnaires du Crédit foncier et ceux qui ont des terrains tout prêts à recevoir les maisons nouvelles.

Voix nombreuses. — A vendredi !

La suite de la discussion est renvoyée à vendredi.

Suite de la discussion du rapport de M. Amouroux relatif au projet de convention avec le Crédit foncier pour la création de logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 20 juin 1883.*)

L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du rapport présenté par M. Amouroux, au nom de la Commission spéciale, sur le projet de convention avec le Crédit foncier pour la création de logements à bon marché.

M. Amouroux, rapporteur. — Messieurs, au cours de la séance du 13 juin, deux de nos collègues, MM. Levraud et Joffrin, ont combattu les conclusions de mon rapport. Je répondrai à M. Levraud lorsque je traiterai les questions qu'il a soulevées, et j'espère lui donner un commencement de satisfaction.

Mais, Messieurs, je n'accepte ni dans leur ensemble, ni dans leurs détails, les observations de mon collègue Joffrin.

Il a prétendu tout d'abord que les idées et les conclusions de mon rapport sont en contradiction avec mes idées d'il y a vingt ans ; et rappelant que, à cette époque, j'étais révolutionnaire socialiste, il en conclut que j'ai changé d'opinion.

Je n'aurais pas relevé cette assertion si je ne m'étais aperçu

que quelques-uns de mes collègues avaient « bu du lait » en entendant cette énonciation de M. Joffrin.

M. COCHIN. — Comme dans les hôpitaux, alors.

M. AMOUROUX, rapporteur. — Je vous demande la permission, Messieurs, de vous démontrer par une simple citation que les principes que je soutenais en 1869, je les soutiens encore. Seulement, à cette époque, les passions étaient vives, et la lutte incessante, parce que nous étions en face du despotisme. Aujourd'hui, la situation est différente ; mais vous pouvez être certains que, si elle redevenait ce qu'elle fut alors, je ne serais pas le dernier à recommencer le combat.

Actuellement, je persiste à croire que les réformes sociales doivent s'obtenir par la persuasion et non par la force, et je pensais de même il y a vingt ans; les circonstances seules substituaient alors l'action à la persuasion.

Voici, en effet, ce que j'écrivais à cette époque, dans une déclaration signée de plusieurs de mes amis qui ont été depuis ou fusillés, ou envoyés au bagne, ou exilés :

Nous affirmons que, lorsque des hommes sont unis par un contrat, et qu'ils se renferment dans les limites tracées par eux-mêmes, ce contrat doit être sacré, et nul autre que les contractants n'a le droit de s'immiscer dans les rapports qui existent entre eux.

Les travailleurs n'ont qu'un moyen de s'émanciper : c'est de se former en groupes, par profession ou autrement, et d'établir la solidarité entre tous ces groupes en les fédérant.

Leur interdire cette voie, c'est les soumettre à l'arbitraire.

Recommander l'épargne aux travailleurs est une dérision, leur salaire étant déjà insuffisant pour subvenir à leurs plus pressants besoins.

Le salariat, dernière forme de l'esclavage, doit disparaître.

La répartition des produits du travail, basée sur l'équivalence des fonctions et la mutualité des services, amènera la justice dans les rapports sociaux.

Au nom de notre dignité, nous repoussons toute protection de quelque part qu'elle nous soit proposée.

An nom de la liberté, nous refusons de nous soumettre à une demande quelconque d'autorisation, alors qu'il s'agit de l'exercice d'un droit naturel.

Au nom de l'égalité, nous réclamons le droit commun pour juger nos affaires personnelles, à charge par nous de fournir les éléments nécessaires contradictoirement avec nos adversaires.

Enfin, au nom de la solidarité, nous engageons tous les travailleurs à s'unir pour soutenir ces principes et les propager par la persuasion et la pratique partout où il y a des prolétaires.

Vous entendez bien ; nous engagions les travailleurs à employer ces deux armes, les meilleures : la persuasion et la pratique.

A ce moment, la question des loyers était déjà soulevée. Je l'ai discutée avec les mêmes arguments qu'aujourd'hui. On peut trouver dans le journal *la Réforme* les articles que j'écrivais alors.

Après avoir soutenu que le taux des loyers devait être limité, je citais Proudhon, un homme dont personne ne contestera l'honnêteté et la compétence. Voici un des passages de Proudhon que j'invoquais à l'appui de mon opinion :

Une statistique des logements serait dressée par les soins de l'autorité ; une police meilleure serait organisée pour la salubrité des habitations; des sociétés maçonniques pour l'achat des terrains, la construction, l'entretien et la location des maisons, pourraient se constituer, en concurrence avec les anciens propriétaires et dans l'intérêt de tous. Je laisse de côté le détail des réformes : il me suffit d'en avoir indiqué les principes et l'esprit.

Mais qui ne voit que, sans une manifestation éclatante de l'opinion publique, ce grand redressement restera à tout jamais une utopie !

Et cet autre passage du même polémiste :

Sous un régime de mutualité cependant, rien de plus aisé que de discipliner le bail à loyer, sans violer la loi de l'offre et de la demande, et en s'en tenant aux prescriptions de la pure justice. Les moyens, irrécusables autant qu'infaillibles, seraient au nombre de trois.

Loi du 3 septembre 1807, sur le taux de l'intérêt de l'argent. — Lorsque l'auteur de cette loi a dit, art. 1er et 2 :

« L'intérêt conventionnel et l'intérêt légal ne pourront excéder, en matière civile, 5 %; en matière commerciale, 6 %, le tout sans retenue. »

Il n'a pas entendu parler des sommes prêtées ou des valeurs remboursables en numéraire; il a compris dans sa définition toute espèce de capitaux, marchandises et produits, soit en nature, soit en immeubles, aussi bien qu'en argent. Ainsi le négociant, fabricant ou agriculteur qui s'est obligé à fournir, dans un délai donné, une certaine quantité, à son engagement, aura encouru des dommages-intérêts, paiera les intérêts à raison de 5 % l'an, tout comme l'acheteur qui n'aura pas acquitté, à l'échéance, l'obligation par lui souscrite et payable en espèces.

L'argent n'est cité, dans la loi, que comme représentant des valeurs, moyen d'exprimer les capitaux et les produits.

Le système qu'il préconisait ainsi, Proudhon en demandait l'application aux loyers ; et cette citation me permettra de répondre à mon collègue M. Levraud.

Celui-ci appréhende que les détaxes ne puissent pas être appliquées d'une façon équitable. Quel criterium, dit-il, sera employé pour déterminer ces dégrèvements? Les conseillers municipaux, qui feront les rapports, ne seront pas toujours les mêmes ; les propriétaires pourront être plus ou moins favorisés, selon les dispositions d'esprit, selon le tempérament des rapporteurs.

Cette idée peut être juste. Je ne veux pas suspecter la bonne foi des rapporteurs, mais il faut trouver évidemment le moyen de combattre la spéculation.

Avec nos lois, nous n'avons aucune action sur les propriétaires ; mais, quand nous passons un contrat avec eux, qui nous empêche de faire nos conditions? Il suffirait, par exemple, de dire que les détaxes seront calculées de manière à ce que la propriété rapporte 5 % au maximum. Supposons qu'une maison coûte 100,000 francs, et qu'en la louant aux prix que nous aurons fixés, le propriétaire n'en retire que 3 % ; on le fera pro-

fiter de détaxes suffisamment importantes pour lui assurer un revenu de 5 °/o. Une telle disposition serait absolument équitable et devrait être insérée dans le cahier des charges à imposer aux bénéficiaires de la convention proposée.

Mais ce cahier des charges, le moment est-il venu de le rédiger ? Je ne le pense pas ; nous avons à nous occuper présentement du contrat avec l'État et non des conventions à passer avec les particuliers.

Une telle mesure serait essentiellement pratique ; M. Joffrin ne l'admet pas et se montre partisan d'une solution qui n'est autre que l'application de la théorie du tout ou rien : il propose une série de mesures qu'il sait bien ne pas être applicables en l'état de la législation et surtout avec le mandat actuel des conseillers municipaux.

Certes, chacun a le droit d'affirmer des questions de principe. Je les affirmerai quand le moment sera venu. M. Manier, dont les idées sont très larges et qui, lui aussi, voudrait arriver au même résultat que M. Joffrin, a compris comme moi que, pour obtenir la sanction des Chambres, il faut leur proposer des solutions tangibles ; aussi, sauf quelques réserves, se rallie-t-il à notre projet, le seul possible, en ce moment.

M. Joffrin voudrait que l'autorisation de construire fût accordée seulement dans le cas où les particuliers disposeraient les habitations de manière à en rendre l'accès possible au plus grand nombre. Rien de mieux.

Il demande ensuite la destruction impitoyable des maisons insalubres, causes de maladies héréditaires et foyers d'épidémies permanentes.

M. Joffrin. — Ce n'est pas ma proposition. Vous citez les conclusions du Congrès que j'ai lues à la tribune.

M. Amouroux, rapporteur. — Mais votre proposition est implicitement contenue dans ce document.

Vous connaissez, Monsieur Joffrin, la loi de 1859 sur les logements insalubres. Vous savez avec quelles lenteurs nous pouvons obtenir quelques légères améliorations dans les habitations insalubres; vous savez qu'il faut deux ou trois ans pour arriver à la création de lieux d'aisances, à la réfection de peintures dans des escaliers, etc.; vous devez comprendre. par conséquent, que cette proposition ne pourrait être sanctionnée et, dès lors, ne peut être votée.

Vous réclamez la suppression du versement des loyers d'avance : c'est l'affaire du législateur, non du Conseil.

Ce n'est pas tout : vous demandez la suppression du dégrèvement aux propriétaires, en cas de vacance des immeubles.

M. JOFFRIN. — Je vous le répète, c'est la résolution du Congrès que vous reproduisez; ce n'est pas ma proposition.

M. AMOUROUX, rapporteur. — Vous avez déclaré que les ouvriers avaient été unanimes pour approuver les résolutions du Congrès. C'est là une sanction, à vos yeux.

Mais, puisque mon collègue M. Joffrin semble le désirer, j'arrive à sa proposition.

L'art. 1er porte ;

L'excédent du budget en préparation sera affecté à la construction, sur des terrains appartenant à la ville de Paris, de logements bien éclairés et aérés, destinés à loger des ouvriers.

Cette disposition est applicable, mais à la condition que M. Joffrin approuve une partie du projet présenté par l'État, ou alors il ne comprendrait pas les intérêts de la Ville. Le traité se divise, en effet, en deux parties :

1° Un traité de la Ville avec l'État;

2° Un traité de l'État avec le Crédit foncier.

Or, la Ville, pour obtenir les dégrèvements, se montant à 3 °/o,

accordés par le Gouvernement, doit nécessairement consentir à des demandes reconventionnelles.

L'art. 2 de la proposition de M. Joffrin est ainsi conçu :

Les premiers logements de cette nature devront être construits dans les arrondissements extérieurs, où la classe ouvrière est particulièrement retirée.

Cet article est en contradiction avec le précédent. Celui-ci porte, en effet, que ces maisons seront construites sur les terrains appartenant à la Ville ; l'art. 2 devait donc dire, non pas : « les arrondissements extérieurs », mais « partout où il y a des terrains appartenant à la Ville ».

La Ville ne possède pas, en effet, assez d'immeubles non construits pour donner satisfaction aux conditions opposées ou, du moins, différentes, spécifiées dans ces deux articles.

Les art. 3 et 4 stipulent :

3° Le prix de ces logements ne pourra dépasser une annualité de 4 %, calculée sur le prix de revient accru des frais d'entretien. Ces 4 % de revenu net seront employés à la construction ou à l'achat de nouvelles maisons par la commune.

4° Les travaux seront faits par des ouvriers syndiqués, au prix des tarifs de la ville de Paris.

Cette partie de la proposition est déjà une atténuation aux conclusions du rapport présenté par le congrès ouvrier.

Messieurs, je vous le demande, combien pourriez-vous établir de maisons sur les dix-huit hectares appartenant à la Ville, et qui, remarquez-le, sont frappés de servitudes et de droits de préemption ? Il serait évidemment impossible, avec une surface si réduite, de loger toute la population ouvrière qui nous intéresse.

M. Joffrin objecte : « Faites un emprunt pour acheter des terrains. Je le voterai très volontiers, s'il doit donner à la Ville les moyens de devenir propriétaire de maisons d'ouvriers. » Cela est

facile à dire ; mais mon collègue oublie que nous ne sommes pas des législateurs. Peut-il supposer que les Chambres autoriseraient la Ville à devenir propriétaire dans de telles conditions? Il sait bien, comme M. Manier, qu'une loi semblable ne sera jamais votée.

Nous sommes donc acculés à une situation extrêmement difficile. Vous connaissez tous la position des ouvriers qui logent dans les garnis.

Permettez-moi de remettre sous vos yeux quelques lignes d'un discours que M. Villard prononçait, il y a quelques jours, à cette tribune :

Enfin, Messieurs, pour en arriver à la conclusion que je veux vous soumettre, je vous rappellerai encore l'état absolument défectueux d'un grand nombre de logements à Paris. Cet état échappe et continuera à échapper, avec le système actuel, à la surveillance très incomplète exercée passivement par la Commission des logements insalubres, dont on reconnaît depuis longtemps l'insuffisance, non pas au point de vue du zèle et de la connaissance de l'hygiène, mais au point de vue de l'organisation et de la faculté de prévenir le mal et d'y remédier. Il en résulte qu'à Paris, aujourd'hui, les conditions de l'hygiène publique sont inférieures à celles des grandes villes d'Europe.

Des documents statistiques, récemment cités par M. le Dr Brouardel, montrent que, de 1870 à 1882, sur 100,000 habitants, la mortalité s'est accrue à Paris :

Pour la fièvre typhoïde, de	48 à 96
Pour la diphtérie, de	53 à 101
Pour la variole, de	11 à 74
Pour la rougeole, de	30 à 43
Pour la fièvre scarlatine, de	7 à 18

Cette augmentation de la mortalité depuis dix ans est bien faite pour solliciter notre attention.

Vous le voyez, la question est pressante et, quand je viens de vous prouver que les projets qui vous ont été présentés par quelques-uns de mes collègues et par moi sont d'une application im-

possible avec la législation existante, il me semble que le seul moyen pratique que vous puissiez adopter est celui qui vous est soumis par votre Commission, c'est-à-dire la construction de maisons mixtes avec garantie et détaxes.

Ces détaxes, la Ville ne peut les accorder sans l'autorisation de l'État; que l'on agisse sur les terrains communaux ou sur des terrains d'expropriation, nous aurons toujours besoin du législateur.

Mais, nous dit-on — et, ici, on a émis des insinuations perfides dont j'ai le droit de m'étonner,— à ces détaxes vous ajoutez un traité avec le Crédit foncier. Je ne relèverai pas ces soupçons injurieux; il me suffira de rappeler que c'est sur ma proposition que la Commission a décidé de traiter le Crédit foncier comme les autres particuliers. Cet établissement se trouvera ainsi en concurrence avec tous ceux qui voudront se présenter, dans les conditions fixées, pour construire des logements à bon marché.

Notre projet porte, en effet :

Article premier. — La ville de Paris est autorisée à accorder à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition, des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Les terrains servant à la construction de ces maisons, et les maisons elles-mêmes, une fois construites, seront exempts, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt des portes et fenêtres.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons, des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Art. 2. — Est approuvée la convention passée à la date du entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Nous n'avons donc introduit dans le projet aucune clause de monopole.

Il s'agit simplement de savoir si de l'argent à 4.85 °/₀ est onéreux. C'est une question d'espèce qu'on ne pourra décider que lorsque nous aurons reçu des demandes de construction.

Notre projet fait appel à tous ceux qui veulent construire dans les conditions déterminées par nous. Nous approuvons la convention passée avec le Crédit foncier, mais nous n'excluons nullement les conventions qui peuvent intervenir avec d'autres personnes ou d'autres compagnies.

La nécessité d'une solution s'impose : l'industrie du bâtiment est plus que jamais en souffrance ; c'est un véritable service que vous devez rendre aux ouvriers et, d'ailleurs, en admettant que le Crédit foncier trouve le placement des 50 millions qu'il engage dans cette affaire, c'est autant que nous enlèverons à l'agiotage.

Donc, à aucun point de vue, le projet qui vous est présenté par la Commission n'est une charge pour la ville de Paris.

Quant à l'accusation qu'on nous a lancée : de traiter avec des sociétés financières, je répondrai que c'est une fatalité qui s'impose, et qu'en politique, nous avons vu les journaux les plus modérés et les mieux établis tomber dans le commerce et être obligés d'accepter les lois de la Bourse.

Je vous prie donc d'adopter les conclusions de la Commission.

M. Narcisse Leven. — J'aurais voulu me border à l'examen de la convention avec le Crédit foncier et vous montrer quelle est son économie et quels seront ses résultats administratifs et financiers.

Il est bon, cependant, de faire précéder cet examen de quelques considérations générales sur le projet tout entier.

Ce projet répond à une préoccupation qui n'est pas nouvelle. Il y a bien longtemps que, dans les centres industriels, on a cherché à affranchir les ouvriers de la charge du loyer en les rendant, au moyen d'annuités équivalentes à un loyer modique, propriétaires d'habitations saines et commodes. Des essais impor-

tants ont été faits dans ce sens, notamment à Mulhouse et à Lille, et c'est en se plaçant au même point de vue que, plus récemment, il s'est constitué à Auteuil une société qui, je suis heureux de rendre cet hommage à l'initiative privée, bâtit des maisons dont on devient propriétaire par le paiement de faibles annuités.

Le projet du Gouvernement a une base analogue, mais celui qui vous est présenté n'est plus du tout le même.

Le principal objet gouvernemental est de faire acquérir la propriété par des emprunteurs capables de payer l'intérêt du prix d'une modeste construction : l'amortissement est payé par le Gouvernement, à charge de remboursement ultérieur. Le Gouvernement et l'emprunteur s'unissent pour supporter l'annuité. Cette combinaison est un moyen certain de permettre aux modestes emprunteurs, pour lesquels le projet est fait, de devenir propriétaires.

Votre Commission a conçu une œuvre d'un autre genre. Je ne le lui reproche pas : ce qui est possible ailleurs devient à Paris très difficile. Avec le petit nombre de terrains disponibles et la cherté des matériaux, la construction de petites maisons est presque impossible. Il n'en est pas de même au delà des fortifications, et c'est pourquoi j'estime que le vote du chemin de fer métropolitain avancera la solution de la question.

Que fait le projet de la Commission ? — Il favorise la construction de maisons, dont la moitié au moins serait affectée à des logements d'ouvriers, et promet aux constructeurs de ces maisons le dégrèvement de l'octroi, de l'impôt foncier, etc. C'est une véritable prime que le projet leur donne.

Il s'agit, Messieurs, de savoir à qui cette prime va profiter ? Est-ce aux propriétaires de terrains dans les quartiers où le prix du terrain et de la construction est assez modique pour leur donner un revenu suffisant, un revenu égal à celui des valeurs mobilières ? Ceux-là peuvent s'adresser au Crédit foncier, et n'ont pas besoin de détaxes pour se décider à construire.

Le projet n'est donc pas fait pour eux, il s'adresse évidemment à des propriétaires qui, pouvant tirer de leurs constructions un revenu supérieur à celui que donnent des logements de 150 à 300 francs, s'en contentent moyennant certaines compensations.

Trouverez-vous des propriétaires de ce genre ?

Les détaxes sont sans doute séduisantes, mais à quel prix les obtiennent-ils ?

Il faut qu'ils bâtissent d'après un cahier des charges que vous établirez. Ils seront, de plus, assujettis d'une manière permanente à l'ingérence de l'Administration, qui examinera si ce cahier des charges est exécuté ; enfin, vous leur imposez une troisième condition, la plus grave : c'est de limiter leur revenu, pour la moitié de leur maison, à des locations de 150 à 300 fr.

Les décharges vont-elles compenser ces charges ? Quel est le propriétaire qui, pouvant, selon le droit commun, obtenir un prêt de 50 °/₀ du Crédit foncier, trouvera dans ces détaxes une compensation à l'abandon de sa liberté, aux charges qu'il faudra subir ?

Qui trouverez-vous pour accepter vos faveurs ? Des spéculateurs qui achèteront les terrains encore libres à Paris, pour en élever le prix ou construire eux-mêmes. Est-ce une simple appréhension de ma part ?

A côté des spéculateurs de terrains, vous trouverez des constructeurs aventureux comme on en a tant vus. C'est M. le directeur des Travaux qui nous le dit lui-même.

Je cite ses observations devant la Commission de l'emprunt :

Les difficultés actuelles ont d'autres causes, suivant moi : d'abord la crise industrielle et commerciale qui n'atteint pas seulement Paris, mais bien l'Europe entière ; ensuite la spéculation immodérée sur les terrains, qui a été, non pas la conséquence obligée de l'ouverture de l'avenue de l'Opéra, mais qui s'est produite à la suite de la confiance qu'ont inspirée aux capitalistes les résultats avantageux de la vente, par la Ville, des terrains en bordure de cette belle voie publique. La spéculation ayant élevé d'une manière factice le prix des terrains à des taux que rien ne

justifiait, les entrepreneurs et les sociétés de constructions n'ont pu bâtir sur ces terrains que des maisons de luxe sans petits logements. Les propriétaires des anciens immeubles ont voulu profiter à leur tour de cet accroissement de la valeur des terrains, en tenant compte dans l'évaluation d'immeubles auxquels ils n'avaient cependant apporté aucun changement ; ils ont alors majoré les loyers de la plus-value produite par la spéculation.

La crise actuelle, d'ailleurs, ne peut durer longtemps. Elle peut amener encore quelques désastres financiers chez les spéculateurs de terrains, mais il faudra bien que la spéculation s'arrête et que les terrains reprennent, par l'effet naturel de la loi de l'offre et de la demande, les prix que leur assigne l'usage qu'on peut en faire.

M. le directeur des Travaux vous dit quels ont été les résultats de la spéculation, à quelles catastrophes elle a abouti. Jusqu'à présent, la spéculation s'est arrêtée aux quartiers riches ; je crains qu'après le vote du projet, elle ne se porte sur les quartiers pauvres. Qu'arrive-t-il alors ? C'est que les propriétaires des terrains de ces quartiers trouveront plus d'avantages à les aliéner qu'à construire eux-mêmes. Ils attendront les spéculateurs ; ils vendront leurs terrains à ces spéculateurs, qui les revendront à des constructeurs avec une majoration plus ou moins forte. Le prix des terrains et celui des constructions, mal calculés, iront en s'augmentant, et vous amènerez la hausse des loyers, même pour les maisons anciennes ; le revenu des constructions nouvelles ne s'élèvera jamais à un taux rémunérateur et les spéculateurs qui les auront entreprises seront fatalement conduits à la ruine.

Il faut nous demander maintenant, Messieurs, si la ruine des spéculateurs n'atteindra qu'eux-mêmes.

Voyons-en les conséquences pour la ville de Paris.

La Ville intervient, dans le projet de la Commission, comme garante des 50 millions prêtés par le Crédit foncier. L'honorable M. Gamard nous a dit que cette garantie n'expose la Ville à aucun risque. S'il n'y a pas de risques, pourquoi le Crédit foncier exige-t-il une garantie ?

Le prêt foncier est la loi du Crédit foncier. Ses privilèges, ses garanties sont considérables. Le prêt foncier lui est facilité par l'émission des obligations, des lettres de gage ; il a une première hypothèque sur les immeubles. Il a des facilités d'exécution du débiteur sans nombre. Si toutes ces faveurs sont justifiées par la nécessité d'affermir un établissement qui, dans l'économie sociale, est au prêt foncier ce que la Banque de France est au crédit commercial, personne ne saurait s'en plaindre.

Mais pourquoi demander plus ? Pourquoi réclamer la garantie de la ville de Paris pour des prêts que la loi même de son institution impose au Crédit foncier ?

Je sais ce qu'on va me répondre : c'est que le prêt est fait à un taux inférieur au taux ordinaire, et qu'il est de 65 °/₀ au lieu de 50 °/₀. Les bénéfices du Crédit foncier sont amoindris, ses risques augmentés.

Avant d'examiner ce que vaut l'argument, laissez-moi vous dire quelle est la portée de cette garantie.

C'est de mettre l'opération du prêt à la charge du Conseil municipal. C'est le Conseil municipal qui est appelé à statuer sur chaque demande d'emprunt. Le projet de la Commission le dit expressément.

En vérité, le rôle qu'on nous impose est étrange. Voyez-vous le Conseil municipal transformé en conseil d'administration de banque, étudiant la moralité, la solvabilité de chaque emprunteur ! Il est substitué au Crédit foncier dans son œuvre ; car, Messieurs, le Crédit foncier en est affranchi par le traité. Pourquoi voulez-vous que le Crédit foncier exagère le souci de la valeur des emprunteurs, quand la Ville est là pour le garantir de tout risque ? Le Crédit foncier se contentera de tenir sa caisse ouverte aux emprunteurs désignés par la Ville. Leur examen lui échappe.

Trouvez-vous que ce rôle s'accorde avec les fonctions, avec la dignité du Conseil municipal ?

J'arrive à l'examen des avantages par lesquels on prétend justifier la garantie du Conseil municipal, le taux et le chiffre du prêt.

Le taux du prêt est celui des prêts aux communes diminué de 0,15 °/₀.

Quel est le taux des prêts communaux ? On ne nous le dit pas, il est variable, incertain ; il est donc impossible de calculer à l'avance la charge que nous subirons.

Le Crédit foncier, plus heureux, peut calculer immédiatement le taux d'émission de ses lettres de gage, de ses obligations.

L'incertitude et le risque sont évidemment pour nous.

M. Lyon-Alemand. — Il est impossible de fixer le taux à l'avance.

M. Narcisse Leven. — C'est ce dont je me plains. Nous voilà donc exposés à subir le contre-coup de tous les hasards du crédit public. Le taux de l'intérêt dont nous sommes garants peut monter indéfiniment, tandis que le revenu des immeubles destinés à payer cet intérêt reste fixe ou décroît. En présence d'un tel danger, ne suis-je pas autorisé à dire que la réduction du taux de l'annuité est un mince avantage qui n'atténue pas la gravité de la garantie ?

Examinons le second avantage fait à la ville de Paris.

Il s'agit du prêt de 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble au lieu des 50 °/₀ prêtés ordinairement par le Crédit foncier. Quel intérêt avons-nous à ce que le prêt s'élève à 65 °/₀, quand la moitié de l'immeuble seulement est affectée aux logements à bon marché ? Ne vaut-il pas mieux réduire le prêt à 50 °/₀ que de donner la garantie de 65 °/₀ ?

Le Crédit foncier ne trouve-t-il pas une compensation suffisante aux avantages indiqués dans toutes les détaxes que la Ville

et l'État apportent ensemble aux constructeurs et qui améliorent la valeur du gage?

Rien ne justifie donc la garantie demandée à la Ville ; je n'en ai pas dit toutes les conséquences.

Vous vous imaginez peut-être qu'après avoir discuté les emprunteurs, autorisé les prêts, donné la garantie de la ville de Paris, assuré les annuités du Crédit foncier, vous n'aurez plus rien à faire. C'est une illusion : la partie la plus pénible de votre tâche commencera.

Vous avez consenti à vous substituer au Crédit foncier dans les opérations préliminaires du prêt : il faut que vous en subissiez toutes les conséquences. La logique du Crédit foncier est absolue. La poursuite, l'exécution de vos débiteurs vous est réservée. Vous allez voir que tout cela est écrit dans le traité.

On n'y a oublié qu'une chose, qu'on me permette cette remarque en passant : c'est de dire que, si la Ville doit la garantie de 50 millions, le Crédit foncier est obligé de les prêter ; l'obligation de la Ville est écrite dans l'art. 2, celle du Crédit foncier n'est nulle part.

M. Gamard. — Pardon ! l'art. 1er l'indique.

M. Narcisse Leven. — Il ne dit pas pour quelle somme s'engage le Crédit foncier.

Je constate une simple erreur de rédaction sur laquelle je n'insiste pas.

Ce qui est plus grave, c'est l'économie du projet : on stipule que le jour où l'emprunteur ne paie pas son annuité, sans, d'ailleurs, indiquer quelle est cette annuité, le Crédit foncier mettra l'immeuble sous séquestre et l'administrera.

Mais, quelle sera la durée de cette administration ? Quelles en seront les conséquences ?

La convention est absolument muette à ce sujet, de telle sorte

que le Crédit foncier en décidera souverainement. La seule chose qu'on nous dise dans l'art. 3, c'est que le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Mais, qu'est-ce donc que la discussion des immeubles hypothéqués? J'ai appris le droit sur les mêmes bancs que M. Gamard; je ne comprends pas ce qu'on veut dire en parlant de la discussion des immeubles hypothéqués.

Discuter le débiteur, c'est rechercher s'il n'a pas des immeubles, des éléments de fortune qui permettent au créancier de se faire payer avant de se retourner contre le garant. Cette discussion peut, selon le droit commun, être réclamée par la caution. Que signifie, dans le traité, la discussion des immeubles hypothéqués?

M. GAMARD. — Un mot, je vous prie; la Commission avait mis : discuter le débiteur. Le Crédit foncier a répondu que jamais il ne discutait la personne d'un débiteur; qu'ayant prêté sur un immeuble, il ne s'occupait que de cet immeuble, et qu'en conséquence il le discutait seul, c'est-à-dire qu'une fois l'immeuble hypothéqué vendu il ne poursuivait pas le débiteur sur ses biens mobiliers, ce qui est à proprement parler la discussion du débiteur.

Quant à la garantie, elle ne pourra s'exercer que lorsque la ville de Paris aura consenti à la vente de l'immeuble.

C'est donc une simple question de grammaire que M. Narcisse Leven a soulevée. S'il trouve que le mot « vendre » se comprend mieux et soit d'une plus pure langue juridique, je ne m'oppose pas et je suis convaincu que la Commission ne s'opposerait pas à le substituer au mot « discuter ».

M. Narcisse LEVEN. — Je ne savais pas que discuter ou vendre fût la même chose.

Mais est-il exact qu'il n'y ait entre nous qu'une question de

grammaire et que vous ayez entendu parler de la vente, quand vous parlez de la discussion des immeubles ?

Nous touchons à un des points les plus graves de la convention. Quand le Crédit foncier consent à discuter les immeubles, il ne consent nullement à se charger de les vendre ; il réserve cette partie de sa tâche encore au Conseil municipal.

L'art. 3 le dit bien clairement : dès que l'emprunteur néglige le paiement d'une annuité, la Ville est tenue de la rembourser immédiatement au Crédit foncier ; il est vrai que, par le seul fait du paiement, la Ville est subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier. C'est spécieux. Il semble que la Ville reçoive des avantages sans nombre en héritant de tous les droits du Crédit foncier. Mais la transmission de ces droits met la Ville en présence d'un propriétaire insolvable et de locataires dont les redevances sont insuffisantes pour couvrir l'annuité de leur propriétaire. Le Crédit foncier n'a plus à poursuivre les locataires, ni à poursuivre le propriétaire, ni à l'exproprier. Il est débarrassé de cette charge ; il l'a généreusement transmise à la ville de Paris en la subrogeant pompeusement dans ses droits, hypothèques, etc.

Supposez qu'il survienne une crise qui rende un grand nombre des emprunteurs insolvables ; voyez-vous la ville de Paris, aux prises avec eux et le Crédit foncier tout ensemble, obligée de payer à celui-ci les annuités comprenant ce qu'on ne vous a pas même dit, ce qu'on n'a pas évalué : l'intérêt, l'amortissement, les frais de gestion du Crédit foncier ; placée dans l'alternative de ne rien exiger de ces locataires ou de les poursuivre, de ne rien exiger de ce propriétaire ou de l'exproprier. Dans toutes les hypothèses, nous aboutissons à une liquidation désastreuse dont le poids retombe en définitive sur la masse des contribuables.

Oui, n'oublions pas que ce sont les contribuables, les pauvres aussi bien que les riches, qui feront les frais d'une expérience dont il est trop facile de calculer les résultats.

La solution du problème des loyers à bon marché n'est pas

dans le projet qui vous est présenté ; il n'y a pas d'illusion à se faire sur sa portée, il ne résout rien, il laisse le problème entier, mais il engage la Ville dans une entreprise où l'on n'aperçoit que des inconvénients, des difficultés, des périls.

M. Gamard vous recommande cependant le traité, et vous dit qu'en le votant vous ferez du bon socialisme : je ne sais si c'est là du socialisme, si, comme l'a dit M. Gamard, c'est celui du comte de Chambord et du comte de Paris. J'estime qu'en le votant vous feriez un acte de mauvaise administration, et c'est au nom de l'intérêt de tous que je vous demande de le rejeter.

M. Gamard. — M. Narcisse Leven a tout particulièrement discuté l'art. 3 du projet de convention ; il lui reproche deux stipulations qui y ont été introduites précisément par moi, et, je dois le dire, dans un esprit tout à fait différent de celui que me prête M. Narcisse Leven.

Le paragraphe 1er de cet article porte :

Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'article premier avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Cette stipulation était nécessaire, car, si le débiteur ne payait pas l'annuité due, il fallait éviter que la Ville fût mise en demeure de payer à sa place : il fallait donc d'abord lui laisser le droit de recourir au séquestre. Or, les immeubles devant nécessairement produire un revenu supérieur au chiffre de l'annuité, ce revenu suffira toujours pour éviter pendant la durée du séquestre l'exercice de la garantie contre la Ville.

D'autre part, le Crédit foncier ne peut indéfiniment garder l'immeuble sous séquestre ; il arrive un moment où il doit poursuivre le débiteur. Dans l'état ordinaire des choses, vis-à-vis de cautions non solidaires des créances, il doit discuter le débiteur avant de poursuivre la caution. Nous avons voulu imposer au Crédit foncier l'obligation de discuter le débiteur, avant de s'adresser à la caution de la Ville.

M. DELABROUSSE. — Ce qu'il fallait mettre dans la convention, c'est le renvoi aux prescriptions de l'art. 2021 du Code civil, qui dispose que la caution n'est due qu'à défaut de paiement par le débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens.

M. GAMARD. — Dans ma rédaction, j'avais introduit les énonciations de l'art. 2021. Mais, lorsque le Gouvernement nous a renvoyé le projet, il a substitué aux mots : « discuter le débiteur », ceux-ci : « discuter les immeubles hypothéqués ». Le Crédit foncier, je le répète, nous a déclaré que jamais il n'avait poursuivi ses débiteurs que sur les immeubles hypothéqués et qu'il ne voulait pas commencer un nouveau système qu'il considère comme une dureté inutile.

Nous avons par conséquent accepté cette modification et nous l'avons considérée comme favorable au débiteur. Mais nous avons pensé qu'il y aurait danger à ce que le Crédit foncier pût poursuivre et vendre sans prévenir la Ville, mettre sur le marché des immeubles importants à un mauvais moment et empêcher ainsi la Ville de sauvegarder ses propres intérêts. C'est pourquoi j'ai demandé l'avis préalable à la Ville.

A cette stipulation, on oppose l'objection suivante : « Vous allez alors mettre à la charge de la Ville l'odieux de ces exécutions. » C'est une erreur. Le Crédit foncier viendra seulement nous dire : Voulez-vous payer? Nous répondrons « oui » ou « non ».

Si nous répondons oui, la Ville paie, naturellement, et elle se trouve n'avoir d'autres garanties que celles qui résultent des dispositions du Code civil. Le Crédit foncier, lui, a des droits spéciaux, celui de séquestre par exemple, qui lui permettent de faire exécuter les ventes et à peu de frais : ces droits, il faut que la Ville en bénéficie du jour où elle paie. C'est pourquoi nous demandons que, par le seul fait du paiement, sans acte formel, la Ville soit subrogée au Crédit foncier.

Dans son argumentation, M. Narcisse Leven n'a en rien démontré que ces garanties que nous réclamons fussent superflues.

En ce qui concerne la fin du discours de mon honorable collègue, je ferai seulement remarquer que, à mon avis, il n'y a aucun inconvénient à ce que chacun de nous s'explique ici sur ses opinions économiques. Un de mes collègues s'étant étonné des opinions qu'il rencontrait chez un royaliste, j'ai parlé des doctrines de M. le comte de Chambord et de M. le comte de Paris, mais notre collègue sait que, quand il s'agit d'ouvriers, lorsqu'on propose ici une amélioration en leur faveur, il n'y a pas à rechercher quelle est la source de ces améliorations ; tous, dans cette assemblée, nous voulons sincèrement le bien des travailleurs, et toute mesure qui peut leur être utile doit rencontrer la même sympathie de tous les côtés du Conseil, quelle que soit la fraction qui en ait eu l'initiative.

M. Joffrin. — Je ne veux pas suivre M. le Rapporteur dans ses premières déclarations en réponse aux objections que j'ai faites à la dernière séance contre le projet. Je lui dirai seulement que la Commune n'était pas, sans doute, un gouvernement pacifique, et que le citoyen Amouroux, qui en fut un des membres les plus énergiques, était certainement un révolutionnaire.

Mon collègue me reproche ensuite d'être partisan du tout ou rien. A maintes reprises, j'ai protesté contre cette affirmation, M. Amouroux, à l'appui de son opinion, a cité ma proposition. J'estime qu'elle n'a rien de commun avec la théorie dont il me suppose imbu.

D'autre part, on m'a demandé dans cette enceinte : « La classe ouvrière pense-t-elle comme vous » ? Je défie M. Amouroux de me citer une chambre syndicale, une corporation, une société coopérative, un congrès ouvrier, un cercle d'études sociales, qui accepte ses conclusions. Le Congrès des loyers lui-même n'en veut pas.

Enfin, on reproche à ma proposition d'aboutir fatalement à un emprunt. Je dois dire que, sur ce point encore, M. Amouroux est en contradiction avec les chambres syndicales et les sociétés ouvrières. Il est même en contradiction avec ses propres électeurs; car, au Comité radical-socialiste du XX[e] arrondissement, les conclusions de la Commission ont été repoussées. Des pétitions déposées par plusieurs de nos collègues, M. Manier entre autres, aboutissent également au rejet des conclusions qu'il vous a présentées.

M. Manier. — Vous êtes dans l'erreur la plus profonde.

M. Joffrin.— M. Georges Martin a aussi déposé une pétition demandant que, sur ce qui reste de terre à Jacques Bonhomme, la Ville fasse élever des maisons ouvrières. Partout on cherche la solution de la question des loyers ; mais nulle part, je le répète, on ne la conçoit semblable aux conclusions du rapport. Je n'en veux citer qu'un exemple : le Congrès des loyers, dont je vous ai déjà donné l'opinion, s'est réuni hier et a émis l'avis suivant :

Considérant que les conclusions du rapport présenté par le citoyen Amouroux, au nom de la Commission municipale des logements à bon marché, ne peuvent donner des solutions satisfaisantes à la question des loyers; qu'elles sont en contradiction, sur certains points, avec les prémisses posées dans l'exposé des motifs; qu'elles ne contiennent aucune clause de garantie, nettement formulée, pour les locataires, et laissent un vaste champ ouvert à la spéculation qui, seule, en bénéficiera,

Le Congrès sur la question des loyers considère comme un devoir de protester contre lesdites conclusions.

Signé : Murat (du X[e] arrondissement), Gelez (XI[e]), Guyot (XI[e]), Boisselier (XII[e]), Lebby (II[e]), Meritens (XI[e]), Paysant (II[e]).

Les ouvriers du bâtiment, dans une récente réunion, ont pensé de même.

Voilà des conclusions nettes de citoyens compétents : nous ne pouvons feindre de les ignorer. On nous dit sans cesse : consultez les intéressés. Eh bien ! dans l'espèce, les vrais intéressés sont les ouvriers et non le Crédit foncier. Or, les ouvriers repoussent le traité. Repoussez-le donc.

M. Amouroux se plaint que des insinuations malveillantes se soient produites, que l'on suppose au projet des conséquences favorables aux spéculateurs. En constatant ces critiques, je n'ai nullement mis en doute l'honorabilité de mon collègue. J'ai trouvé dans la presse divers documents ; je m'en sers. J'ai lu par exemple qu'une société financière avait déjà demandé un prêt de 10.000.000 de francs au Crédit foncier pour la construction de maisons d'ouvriers. Évidemment, si le projet est voté, cette société sera satisfaite, car elle espère faire une bonne opération.

En résumé, je prie M. Amouroux de désigner les associations ouvrières, les groupes d'études sociales, etc., qui acceptent ses conclusions ; et, comme il n'en pourra nommer un seul, je vous prie de les repousser.

M. AMOUROUX, rapporteur. — Messieurs, on veut placer la question sur un terrain qui n'est pas le sien. On vous représente le projet exclusivement comme un traité avec le Crédit foncier ; mais, Messieurs, ce n'est là qu'une clause accessoire et la preuve en est, je tiens à le répéter encore, que, sur ma demande, la Commission a été unanime à déclarer que tous ceux qui accepteraient les conditions stipulées dans le rapport jouiraient des mêmes avantages que le Crédit foncier.

La presse est tombée dans la même erreur ; elle a parlé des avantages faits au Crédit foncier, et, comme la population est toujours disposée à prendre parti contre les sociétés financières, elle a cru les affirmations de certains journaux.

Mais la question capitale, celle qui n'a rien à voir avec le

Crédit foncier, celle que mes collègues n'ont pas voulu aborder, c'est la question des détaxes.

Toutes les propositions que l'on a déposées seront discutées ici, celles de MM. Joffrin, Ernest Hamel et autres, et vous serez appelés à voter sur toutes les demandes des constructeurs qui solliciteraient des détaxes.

La Ville a dix-huit hectares de terrain. Si vous acceptez les propositions de la Commission, elle profitera, pour ces terrains, des détaxes de l'Etat, s'élevant à 3 °/₀.

En disant que les conclusions de la Commission sont acceptables, je ne crois pas être en contradiction avec mes électeurs. Ainsi, je suis prêt à présenter et à voter le projet que j'ai déposé au nom des citoyens du XXᵉ arrondissement, lequel consiste à faire construire par la Ville, sur les terrains qui lui appartiennent, des maisons pour les ouvriers; mais, au préalable, je désire voter le projet de traité actuel, attendu qu'il nous fera bénéficier, pour lesdites maisons, des 3 °/₀ de détaxes accordés par l'Etat.

Quant au projet de M. Joffrin, tendant à ce que la Ville émette un emprunt pour acquérir des terrains où seraient bâtis des logements à bon marché, permettez-moi de vous dire que la Chambre ne le sanctionnera jamais.

M. Joffrin. — Ce sont vos électeurs qui le demandent et non pas moi.

M. Amouroux, rapporteur. — Une fois les principes affirmés, il faut rechercher ce qui est pratique.

Les détaxes peuvent servir à tous les propriétaires; c'est pour ce motif, je tiens à le déclarer, que j'ai accepté d'être le rapporteur de la Commission.

M. Manier. — M. Joffrin vous a parlé des conclusions du Congrès des loyers, congrès qui a toute ma sympathie; il vous a bien dit ce que les membres de ce congrès ne voulaient pas,

mais il ne vous a pas dit ce qu'ils voulaient. Ce qu'ils veulent, c'est l'expropriation.

En veut-on ici? Ce n'est pas probable.

M. Georges Martin a vu les orateurs de ce congrès et sait combien ils discutaient paisiblement. M. Songeon les a félicités de leur tenue ; il leur a dit qu'il était à désirer que leurs résolutions fussent imprimées et réunies en un volume. Il a ajouté que leurs idées le préoccupaient depuis longtemps, et que ces idées l'intéressaient déjà en 1848. Donc, il est en communauté de pensées avec eux.

Que faut-il pour des logements à bon marché? Du terrain et de l'argent, De l'argent? Vous n'en avez pas. A qui en demander? Quand on parle ici de sociétés financières, on voit toujours la spéculation, on craint toujours que les représentants de la Ville ne favorisent des entreprises privées ; mais, nous aussi, ne travaillons-nous pas pour la compagnie Lesage? *(Rires.)*

On a dit ici des mots vides de sens, on a élevé des querelles de personnes; en résumé, on n'aboutit à aucun résultat pratique.

Or, aujourd'hui même, j'ai promis que le Conseil municipal ferait quelque chose.

M. Songeon. — Il y a deux cents ans qu'il faut faire quelque chose.

M. Manier. — Vous allez avoir une fête le 14 juillet, il faut l'inaugurer par un acte mémorable.

M. Joffrin. — Mémorable pour le Crédit foncier, qui l'inscrira à son grand-livre, mais non pas pour le Conseil.

M. Manier. — Il faut se procurer de l'argent.

M. Joffrin. — Oui, pour les marchands de terrain.

M. Manier. — Avec tous ces mots, Monsieur Joffrin, vous égarez vos électeurs; il faut leur parler comme on parle à sa femme et à ses enfants.

Je dépose la proposition suivante :

Le Conseil,

En attendant : 1° la régularisation du traité projeté avec le Crédit foncier, s'il est adopté; 2° l'émission d'un emprunt, — en obligations à lots ou en obligations amortissables municipales, — faute de crédit *ad hoc* prévu au budget pour la construction de logements à bon marché, soit par la Ville, soit par l'intermédiaire de constructeurs auxquels la Ville prêterait elle-même directement;

Vu l'urgence,

Délibère :

Une somme de 3 millions de francs sera prélevée, à titre provisoire, sur la réserve du budget de 1883, pour l'ouverture de trois chantiers, au moins, de logements à bon marché, avant le 14 juillet.

Si vous votez cette proposition, cela vaudrait mieux que de voter de l'argent pour des lanternes et des lampions.

M. Songeon. — M. Manier a parlé d'une réunion tenue récemment à La Chapelle.

Tout ce qu'il en a dit est exact, mais je tiens à ajouter quelques détails. J'assistais à cette réunion, composée de délégués de l'Alliance socialiste. Des groupes de cette alliance, très nombreuse et formée d'ouvriers et de personnes en rapport avec eux, existent dans chaque arrondissement; ses membres se séparent des autres écoles socialistes, telles que celle dont M. Joffrin expose les doctrines, en ce sens qu'ils ne sont pas une Église, et qu'ils n'ont pas de dogmes préconçus, qu'ils étudient et ne veulent pas être une caste. Chacun de ces groupes avait examiné la question des loyers, puis envoyé au congrès quelques-uns de

ses membres. On a lu à ce congrès des discours très sensés, très nourris, et, me rappelant notre lyrisme sentimental et les effervescences de 1848, j'étais étonné, j'étais heureux de trouver dans ce discours la preuve de lectures, d'études, de raisonnements, des textes mêmes que bien des hommes instruits n'auraient pas ainsi condensés.

Comme le disait M. Manier, j'ai adressé de sincères félicitations à leurs auteurs et les ai engagés à réunir leurs études en un volume qui serait un enseignement et un exemple pour tout le monde et pour les travailleurs en particulier.

Eh bien ! Messieurs, ce congrès, cette majorité d'ouvriers, est arrivée à la conviction que le projet qui nous est soumis est absolument impraticable, et leur bon sens les a conduits tout d'abord aux conclusions que M. Narcisse Leven vient de formuler en jurisconsulte avec une logique invincible.

M. MANIER. — Je vous demande pardon !

M. SONGEON. — Ils ont dit, et je partage entièrement leur sentiment : « Vous allez créer des maisons dont la moitié sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs. Combien aurez-vous de logements ? A qui les donnerez-vous ? Comment assurerez-vous à ceux qui les obtiendront le maintien du taux du loyer, la possession même du logement ? Car, enfin, le prix des salaires est variable et un jour peut arriver où le prix que vous aurez fixé sera devenu trop fort ou trop faible. »

Il est bien certain que la Ville devra avoir un certain nombre d'inspecteurs pour assurer le maintien des tarifs, pour surveiller les propriétaires. Et tout cela au profit de qui ? De trois, de cinq, et, si vous le voulez, de dix mille privilégiés ; car il ne faut pas se dissimuler que la plupart des ouvriers de Paris sont dans l'impossibilité de payer 300 francs de loyer par an. Enfin, cette réduction du prix des loyers, comment l'obtiendrez-vous ? En accordant des remises de taxes.

M. Gamard. — Ce n'est qu'une éventualité.

M. Songeon. — L'ouvrier a parfaitement compris que vous allez donner l'argent de la Ville sous forme de dégrèvements ; vous payerez, en un mot, le loyer de quelques-uns. Et qui vous donnera l'argent ? L'octroi, cet impôt progressif en sens inverse, qui pèse surtout sur le pauvre ; par conséquent le loyer de quelques-uns sera payé par les deux cent mille malheureux qui, eux, ne pourront jamais profiter de vos logements à bon marché.

Il est hors de doute, Messieurs, que, lorsque vous avez décidé le dégrèvement des logements au-dessous de 400 francs, ce sont les plus pauvres que vous avez dégrevés, en reportant l'impôt sur de plus riches ; c'était une mesure logique, sensée, bienfaisante, nullement entachée de favoritisme ; et si, par un moyen analogue, vous arriviez aujourd'hui à créer des logements à bon marché, j'applaudirais sans restriction. Mais le projet de la Commission ne contient rien de semblable, et M. Narcisse Leven vous en a démontré d'une façon irréfutable les dangers et les impossibilités juridiques. J'ajoute qu'au point de vue économique, vous ferez du socialisme d'État et du plus dangereux.

Quand un despote comme Napoléon III, par exemple, cherchant un peu de popularité, construit quelques logements à bon marché et donne un peu de brioche à ceux qui manquent de pain, cet homme, le bon sens le juge et mesure sa responsabilité. Mais prenez garde, ce serait un grand danger social qu'une collectivité telle que le Conseil élu par le peuple de Paris se laissât entraîner à jouer un semblable rôle.

Le projet est donc impraticable, vu l'impossibilité de répartir équitablement les logements et d'en empêcher la transmission abusive moyennant des pots de vin. Si vous le votiez, vous créeriez tout un monde de spéculations et de fraudes.

Je maintiens donc que la Ville n'a pas le droit de dépenser, pour diminuer certains loyers, l'argent produit par l'octroi, et

que ce seront les plus malheureux qui paieront, en fin de compte, pour les privilégiés. (*Très bien! Très bien!*)

La question des logements, Messieurs, comme celle de la prostitution, comme celle des récidivistes, est la conséquence inéluctable de la fausse direction économique dans laquelle la société s'est engagée. On ne saurait la résoudre en un jour, pas plus qu'on ne guérit par un remède local empirique une maladie constitutionnelle : il faut un traitement lent, une transformation graduelle de l'organisme, — il faut refaire la constitution du malade. Et le premier de tous les remèdes, c'est d'obtenir la modification de l'assiette de l'impôt, surtout de l'impôt urbain.

Voilà trente ans que la question des loyers court à une crise aiguë. C'est le système dont M. Haussmann a été le très brillant ministre qui en a été la cause, système que nous continuons aujourd'hui encore malgré nous, je le veux bien.

Vous avez créé une plus-value énorme de la propriété à Paris; rappelez-vous sa valeur vénale, il y a trente ans, comparez-la à celle d'aujourd'hui et vous verrez que les grands travaux ont profité aux capitalistes, aux propriétaires millionnaires qui se sont tous multipliés.

Les ouvriers qui ont tout construit, qu'ont-ils gagné? Ils ne peuvent plus se loger; un remède empirique est donc illusoire. Ce qu'il faut, ce qui est urgent, c'est la transformation même de l'assiette de l'impôt.

Il faut que cette immense richesse immobilière créée à Paris, qui perçoit de si beaux revenus, comparée à la terre, donne le moyen de dégrever le pauvre, le moyen de loger l'ouvrier. Ce jour-là, je voterai. Mais je ne puis admettre un dégrèvement payé par plus pauvre que le dégrevé.

Je le sais bien, pour beaucoup d'entre vous, il y a là une question de sentiment. Moi aussi j'aurais voulu voter quelque chose; j'ai étudié le projet avec anxiété; à défaut de guérison, j'aurais voté pour un soulagement.

Mais j'ai le chagrin de n'avoir pu trouver une seule disposition du délibéré qui ne fût, hélas ! illusoire ; et ma raison, ma conscience me font l'obligation absolue de le rejeter tout entier.

Voilà, Messieurs, ce que j'ai dit à la réunion dont on vous a parlé ; les ouvriers y étaient en majorité, mes paroles ont été approuvées à l'unanimité.

Permettez-moi d'ajouter que ces idées socialistes — mettez le mot sur la chose, — c'est avec une grande joie que je les vois aujourd'hui examinées, produites non sans faveur par la classe dirigeante et dans la Ville et dans le Gouvernement, moi, exilé, condamné pour elles, il y a plus de trente ans, et par les miens et par les majorités régnantes.

Et cependant, après une analyse, un examen consciencieux des propositions qui nous sont faites, je déclare que le bon sens m'oblige à vous engager à les repousser d'ensemble. Le projet n'est pas de nature à être amendé ni modifié. (*Très bien ! Très bien !*)

M. AMOUROUX. — Avez-vous un système ?

M. SONGEON. — Non ! le mal est radical et ne comporte pas de remède passager.

PLUSIEURS MEMBRES. — A vendredi !

La suite de la discussion est renvoyée à vendredi prochain.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du vendredi 22 juin 1883.

La séance est ouverte à une heure et demie, sous la présidence de M. Darlot.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Gamard, Émile Level, Manier, Georges Martin.

Le procès-verbal de la séance du 21 mai est adopté.

M. Amouroux propose, en présence des sentiments qui semblent se manifester dans la majorité du Conseil contre les conclusions du rapport qu'il a présenté, de demander au Conseil le renvoi à la Commission du projet de convention avec le Crédit foncier. La Commission étudierait toutes les propositions dont elle est saisie et présenterait un rapport d'ensemble. Il semble, en effet, que le Conseil croie que le projet du Crédit foncier lui est proposé à l'exclusion de tous autres. Or, telle n'a jamais été la pensée de la Commission ; ses procès-verbaux en font foi, du reste.

D'ailleurs, le rejet du projet de convention ne ferait probablement pas adopter les autres propositions, telles que celles rela-

tives à l'expropriation du sol de Paris ou à l'émission d'un emprunt dont les fonds seraient employés à la construction de maisons à bon marché.

Dans ces conditions, il estime que le seul moyen pour arriver à un résultat est de soumettre au Conseil toutes les propositions, parmi lesquelles il choisira celle qu'il croira devoir donner la meilleure solution.

M. Émile LEVEL n'est pas d'avis de demander l'ajournement de la discussion, car il considérerait comme très fâcheux que le Conseil n'arrivât pas à un résultat. Puisque le projet du Crédit foncier est la cause de l'hésitation du Conseil, il faut le laisser de côté momentanément ; mais il importe de ne pas perdre de vue que le projet de loi contient autre chose, ce sont les dégrèvements de taxe, et qu'il est nécessaire de ne pas les abandonner ; car, en dehors de toute convention, le Crédit foncier prêtera de préférence à un constructeur qu'il saura décharger de certains impôts ; et, quel que soit le moyen adopté par le Conseil, le Gouvernement ne pourra refuser les exemptions qu'il a lui-même offertes.

M. CERNESSON pense que le Conseil trouvera parfaitement justifiée une demande de renvoi à la Commission. Il s'est plaint, en effet, que la Commission ne lui présentât aucun cahier des charges. Il est donc bien naturel d'ajourner toute décision jusqu'à ce que la Commission ait pu le rédiger.

M. GAMARD n'est pas favorable, en principe, aux ajournements. C'est une tendance du Conseil actuel, tendance fâcheuse au point de vue des intérêts de la population, qui a déjà eu maintes fois à s'en plaindre. Et, dans l'espèce, M. Gamard n'en est pas davantage partisan. Il n'est pas, en effet, persuadé que le projet de convention doive être repoussé par le Conseil.

Il estime avoir péremptoirement réfuté les objections de droit faites par M. Narcisse Leven, objections de même nature que

celles dont il se servait pour combattre les projets de traité avec la Compagnie des téléphones, avec la Compagnie des vidanges, pour l'exploitation de la voirie de Bondy, projets que le Conseil n'en a pas moins acceptés.

Ceci dit, il n'est pas discutable que le bon sens et la raison exigent que le Conseil prenne une décision. En politique, en administration, en économie sociale, il ne faut jamais dire qu'il n'y a rien à faire. Dans l'espèce, il y a à favoriser une transaction entre le capital et les travailleurs. Doit-on se dérober?

Si on faisait bien sentir au Conseil que le moyen proposé crée un engagement de la part du Crédit foncier et que la Ville, elle, n'en contracte pas, qu'il y a d'une part obligation et de l'autre faculté, il reviendrait certainement sur l'impression produite par le discours de M. Narcisse Leven.

Quant à l'opinion de M. Songeon, qui a déclaré qu'il n'y avait rien à faire, qu'on était en présence d'un problème insoluble, si le Conseil partage cette manière de voir, il n'acceptera pas plus une autre combinaison que celle du Crédit foncier.

On peut donc demander l'ajournement, mais seulement après que M. le Rapporteur aura fourni au Conseil les explications qu'on vient de donner, après que M. le directeur des Travaux aura pris la parole, comme il a manifesté l'intention de le faire, et si, ce qu'il ne croit pas, le Conseil se montre encore fermement opposé au projet.

Il sera nécessaire, en outre, de rappeler au Conseil que le projet qu'il adoptera devra, si l'on veut qu'il soit sanctionné, être présenté aux Chambres en même temps que ceux du Gouvernement. Autrement, il aurait chance d'être rejeté.

En terminant, M. Gamard tient à réfuter une objection qui a été formulée à la dernière séance du Conseil : on a dit que la Ville allait s'engager à payer un taux d'intérêt non déterminé. Or l'article 58 des statuts du Crédit foncier, approuvés le 26 juillet 1882, dit :

« Le taux de l'intérêt des sommes prêtées sera fixé par le Conseil d'administration et ne pourra dépasser de plus de 0 fr. 60 c. °/₀ le taux de revient des obligations en émission au moment de la fixation du taux d'intérêt des prêts. »

Le Crédit foncier, étant soumis à la surveillance d'inspecteurs des Finances, ne peut pas prendre un taux plus élevé que celui de ses obligations.

Aujourd'hui il a environ 500 millions en caisse. Le chiffre d'intérêt de son dernier emprunt est de 4 fr. 70 c.; or il va prêter à 4 fr. 85 c., taux de revient de l'emprunt, auquel sont ajoutés 12 centimes 1/2 applicables à l'amortissement.

Il ne réalise donc aucun bénéfice.

Le jour où les fonds de cet emprunt seraient épuisés et où le taux deviendrait trop élevé, on ne lui emprunterait pas.

M. ÉMILE LEVEL voudrait que le taux fût limité.

M. LYON-ALEMAND ne croit pas que ce soit le projet du Crédit foncier qui effraie le Conseil, puisque ce projet ne lie pas la Ville, ainsi qu'on l'a déjà dit, et qu'il permet de mettre des capitaux à la disposition des constructeurs, mais que c'est l'exclusion pour les maisons existantes des bénéfices accordées aux nouvelles constructions.

Quoi qu'il en soit, on se trouve en présence de deux séries de détaxes : celles offertes par le Gouvernement et celles à accorder par la Ville. Pourquoi ne pas accepter les dégrèvements offerts par l'État, dégrèvements dont le Conseil n'a pas le droit de priver la population, et réserver la question des détaxes municipales ?

M. GAMARD répond, qu'en présence du refus de la Commission administrative d'accorder des détaxes, le Gouvernement avait déclaré retirer ses offres.

M. Amouroux pense que de la discussion qui vient d'avoir lieu ressort la nécessité d'ajourner le projet, qui serait repoussé tant à cause de l'intervention du Crédit foncier qu'en raison des détaxes qu'on qualifie de privilège à quelques-uns.

La Commission doit faire un rapport d'ensemble, c'est son devoir; et si le Conseil repousse toutes les propositions, comme c'est probable, il en aura la responsabilité.

M. Georges Martin ne croit pas le problème insoluble, et ceux qui l'ont dit ont eu tort.

Mais, suivant lui, on n'a pas assez étudié, et on s'est trop pressé de suivre le Gouvernement qui, lui, n'agit pas de même quand la Ville lui demande quelque chose, sauf cependant quand c'est pour lui refuser.

Il faut donc étudier les différents projets avec réflexion, sans crainte que le Gouvernement refuse d'accorder à Paris les avantages dont il aura fait bénéficier les autres communes de France.

Toutes les fois que le Conseil s'est laissé aller à des votes trop hâtifs, il n'a eu qu'à le regretter, et l'affaire vaut bien la peine d'être étudiée longuement et dans tous ses détails.

M. Georges Martin conclut en demandant que la Commission réclame l'ajournement du projet.

M. Gamard craint que l'ajournement ne soit le renvoi au prochain Conseil.

M. Cernesson appuie le renvoi à la Commission et voudrait que le Gouvernement se mît en rapport direct avec la Commission; car jusqu'à présent les pourparlers qui ont eu lieu n'ont eu aucun caractère officiel.

M. Émile Level ne pense pas que ce soit à la Commission à provoquer l'ajournement,

L'ajournement peut être indéfini, et dans ce cas ce serait une grave responsabilité qu'elle encourrait. Qu'on laisse le Conseil prendre cette détermination.

M. GAMARD tient à déclarer que sa pensée n'a pas été, comme on a paru le dire, de suivre le Gouvernement, mais bien de profiter d'une occasion qu'il considère comme très favorable aux projets du Conseil.

M. LE PRÉSIDENT prononce la clôture de la discussion et met aux voix la proposition suivante :

« Il y a lieu de demander au Conseil le renvoi à la Commission afin qu'elle présente un rapport d'ensemble sur toutes les propositions et prépare un cahier des charges. »

Cette proposition est mise aux voix et adoptée.

La prochaine séance est fixée au lundi 25 juin.

La séance est levée à trois heures.

Suite de la discussion du rapport de M. Amouroux relatif au projet de convention avec le Crédit foncier pour la création de logements à bon marché. — Renvoi à la Commission.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 22 juin 1883.*)

L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du rapport de M. Amouroux, au nom de la Commission spéciale, sur le projet de convention à passer avec le Crédit foncier pour la création de logements à bon marché.

M. Michelin. — Je crois, Messieurs, que la question des logements à bon marché n'est pas de celles qui puissent être tranchées à la légère ; l'opinion du Conseil ne me semble pas bien arrêtée, et d'autre part, à côté du projet de convention avec le Crédit foncier, il existe un certain nombre de propositions qui méritent d'être examinées, car elles peuvent nous aider à trouver la solution de cet important problème.

Je demande donc que l'affaire soit renvoyée à la Commission pour qu'elle présente au Conseil un rapport d'ensemble sur toutes ces propositions. De cette façon seulement, nous aboutirons à un résultat pratique.

M. Amouroux, rapporteur. — Lorsque la Commission a pré-

senté son rapport, elle a déclaré immédiatement que, si elle avait donné la priorité au projet de convention avec le Crédit foncier, c'était :

1° Parce que ce projet ne préjugeait pas les autres et qu'il ne portait atteinte à aucun d'eux ; qu'il en serait, au contraire, le complément nécessaire à cause des droits de dégrèvement qu'il comporte ;

2° Parce que, dès la sanction des Chambres, il était applicable et qu'il ne pouvait en aucune façon grever le budget de la ville de Paris ;

3° Parce qu'il octroyait de nouveaux droits à la municipalité, et qu'en les refusant de l'État, nous risquions de porter atteinte aux prérogatives que nous ne cessons de réclamer ;

4° Parce que, ce projet étant absolument facultatif, il n'engagerait la Ville qu'autant que le Conseil jugerait bon de s'engager au fur et à mesure de l'application ;

5° Enfin, parce que, des travaux de votre Commission, il résultait que ce projet, ainsi amendé, contribuerait dans une large mesure au but que nous nous proposons, si nous en jugions par les nombreuses propositions remises à l'Administration et basées sur les indications du projet.

Vous voyez que nous n'avons voulu écarter, *à priori*, aucune proposition et que le Conseil peut adopter la motion déposée par M. Michelin.

La Commission présentera un rapport d'ensemble, sur lequel vous statuerez.

Dans ces conditions, tout en maintenant ses conclusions, elle accepte le renvoi.

M. Joffrin. — Je ne veux pas dire que ce renvoi soit un enterrement déguisé ; mais je m'étonne que la Commission n'ait pas déjà étudié toutes les propositions dont elle a été saisie.

M. AMOUROUX, rapporteur. — Si la Commission a présenté immédiatement son rapport sur la convention avec le Crédit foncier, c'est, ainsi que je viens de le dire, parce que ce projet n'est que le complément nécessaire des autres, puisqu'il soulève la question des détaxes. M. Joffrin sera le premier, le jour où l'on discutera la proposition dont il est l'auteur, à demander que l'État accorde à la ville de Paris les mêmes bénéfices qu'aux autres communes de France. J'ajoute que le Crédit foncier s'engage à prêter à la Ville et que celle-ci ne s'engage pas à lui emprunter; que, d'une part, il y a obligation ; de l'autre, faculté seulement ; par conséquent, le projet pouvait être accepté, sans que la Ville fût liée d'aucune façon.

M. MICHELIN. — La convention projetée avec le Crédit foncier étant le complément nécessaire des autres propositions, il importe que celles-ci soient d'abord l'objet d'un rapport au Conseil.

D'ailleurs, si la convention avec le Crédit foncier était rejetée, le public pourrait croire que nous voulons éluder la question ; il faut donc que cette convention ne soit pas soumise seule à nos délibérations, afin de bien marquer que le Conseil désire ardemment arriver à une solution.

M. LEVRAUD. — Je ne viens pas m'opposer au renvoi. Mais pourquoi la Commission vient-elle retirer son rapport au moment où elle voit que ses conclusions vont être repoussées?

M. AMOUROUX, rapporteur. — Je ferai remarquer à M. Levraud que ce n'est pas la Commission qui a demandé le renvoi.

M. LEVRAUD. — Soit, mais ce que je tiens à constater, c'est que la Commission accepte aujourd'hui la proposition que j'avais déposée, tendant à l'ajournement du projet de convention avec le Crédit foncier et à la rédaction immédiate d'un projet de cahier des charges.

M. Émile Level. — Je dois faire observer que, si la Commission a présenté d'abord son rapport sur le projet de convention avec le Crédit foncier, c'est qu'elle en avait été saisie tout particulièrement par l'Administration.

M. Songeon. — J'insiste pour que la Commission examine toutes les propositions, — et elles sont nombreuses, — qui lui ont été soumises, pour qu'un rapport d'ensemble soit présenté à bref délai.

M. Jobbé-Duval. — Messieurs, j'estime qu'il faut avoir le courage de son opinion. Pour moi, chaque fois qu'une assemblée élue touchera à des questions du genre de celle des logements à bon marché, elle outrepassera ses droits et empiétera sur la liberté individuelle.

La Commission demandant le renvoi....

M. Michelin. — C'est moi qui ai demandé le renvoi, et non pas la Commission.

M. Jobbé-Duval. — Je conclus. Il y a des questions insolubles, et celle-là est du nombre. En vous en occupant, vous avez voulu et vous aurez réussi à prouver à la classe ouvrière que vous vous intéressez à elle ; mais c'est tout ce que vous pouvez faire. Or, cette démonstration est-elle utile ? Pas un homme de bon sens n'admettra que nous sortions du domaine municipal, et qu'au lieu de nous occuper des affaires de la ville de Paris, nous perdions notre temps à leurrer la classe ouvrière d'espérances irréalisables. *(Très bien ! au centre.)*

M. Jacques. — M. Michelin a demandé le renvoi à la Commission. La Commission accepte ce renvoi ; pourquoi ne le met-on pas aux voix ?

Plusieurs voix. — La clôture !

M. Marius Martin. — Je m'étonne qu'après avoir promis l'abaissement du prix des loyers, après avoir passé plusieurs mois à étudier cette question, la Commission propose aujourd'hui de l'ajourner.

M. Dujarrier. — Elle ne propose pas l'ajournement, elle l'accepte !

M. Marius Martin. — La Commission a fait demander l'ajournement par M. Michelin. Pourquoi? Tout simplement pour cause d'impuissance. C'est parce que vous vous sentez impuissants, que vous renvoyez l'affaire aux calendes grecques. En cela, vous faites ce que l'on fait toujours en République : vous n'aboutissez pas.

M. Michelin. — L'Empire, lui, a abouti à Sedan !

M. Marius Martin. — Vous n'y étiez pas!

M. Levraud. — Et non seulement à Sedan, mais encore à la faillite.

M. Amouroux, rapporteur. — Si la Commission accepte l'ajournement, c'est parce que plusieurs de nos collègues ont manifesté le désir de voir rédiger un travail d'ensemble sur toutes les propositions qui ont été formulées relativement à la question des loyers. Mais je suis prêt à continuer la discussion, si le Conseil le veut. Donc, prononcez-vous entre ces deux modes d'agir, que la Commission accepte également : ou discuter de suite, ou adopter la proposition de M. Michelin tendant à la rédaction d'un rapport d'ensemble.

Quant aux imputations de M. Marius Martin, je crois qu'il est inutile que j'y réponde : vous en avez fait justice vous-mêmes !

M. Marius MARTIN. — Comme vous faites justice de tout ce que disent vos adversaires !

M. Ernest HAMEL. — J'appuie la demande d'un rapport d'ensemble et j'espère qu'il en résultera pour M. Jobbé-Duval la conviction que le Conseil peut beaucoup pour le soulagement des travailleurs.

M. Marius MARTIN. — Le Conseil préfère se dérober !

M. MICHELIN. — La droite semble manifester une véritable joie et nous accuse d'impuissance. « Vous avez, nous dit-elle, promis des loyers à bon marché et vous n'avez rien fait ! » C'est un représentant de l'Empire qui nous parle ainsi ! Je lui demanderai, moi : « L'Empire, qu'a-t-il fait pour les travailleurs ? Il les a rendus plus malheureux encore qu'ils n'étaient. »

Nous, à côté des palais somptueux bâtis par M. Haussmann, nous voulons élever, non des casernes, mais des maisons saines et commodes ; cependant, au projet qui nous est soumis aujourd'hui, beaucoup d'entre nous font des objections capitales, et vous vous montrez satisfaits, à droite, espérant que le projet sera rejeté. Vous feignez d'ignorer que si je demande l'ajournement, c'est simplement pour écarter tout ce qui, de près ou de loin, pourrait autoriser la spéculation et la favoriser. Je suis d'ailleurs profondément convaincu que c'est dans le même but que la Commission accepte l'ajournement que j'ai proposé.

Ce que nous voulons, c'est une solution ferme et juste de la question des loyers, et c'est pourquoi, personnellement, j'insiste pour le renvoi à la Commission.

M. Marius Martin vient de dire que la Commission a fait demander, par moi, ce renvoi. Il se trompe : lorsque j'agis, c'est toujours de ma propre initiative ; je n'ai pas l'habitude de servir de chien de Terre-Neuve à qui que ce soit.

La clôture, mise aux voix, est prononcée.

Le renvoi à la Commission est adopté.

M. Collin. — M. le Rapporteur peut-il nous dire à quelle époque le rapport général nous sera présenté ?

M. Amouroux, rapporteur. — Probablement au cours de notre session de juillet.

M. Gamard. — Il faut laisser le temps à la Commission. Elle a plus de 560 propositions à examiner.

Proposition de M. Vauthier tendant à allouer des primes aux propriétaires d'immeubles contenant des logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 22 juin 1883.*)

M. VAUTHIER dépose la proposition suivante :

Des primes seront allouées à tout propriétaire d'immeubles qui offrira à la location des logements construits suivant un cahier des charges à déterminer et dont le prix de location sera compris entre certaines limites.

Ces primes, graduées d'après l'importance des logements primés, seront annuelles et seront servies pendant vingt ans, si les logements auxquels elles s'appliquent sont maintenus en bon état et au même taux de location ou à un taux inférieur.

Au commencement de chaque année, le Conseil municipal déterminera le taux des primes à délivrer pour les logements offerts à la location dans les deux années qui suivront son vote.

La délivrance des primes dont il s'agit ne pourra cesser que deux ans après une délibération prise par le Conseil dans ce sens.

Signé : VAUTHIER, BOLL.

Renvoyée à la Commission spéciale des logements à bon marché.

Proposition de M. Cattiaux relative à l'émission de bons destinés à l'édification de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 25 juin 1883.)

M. Cattiaux dépose la proposition suivante :

Le soussigné dépose, sous forme de vœu, le projet suivant relatif aux oyers à bon marché :

Loyers à bon marché.

Terrains situés dans des quartiers moyens :

Prix de revient du mètre superficiel d'habitation réelle :

Achat, le mètre superficiel		200 »
Dont 1/5 de perte pour les cours		40 »
		240 »
Constructions.		
Le mètre carré de bâtiments élevés sur cave, boutique et six étages	800 »	
Dont 1/5 de perte pour les vestibules, escaliers, couloirs	160 »	
	960 »	960 »
Le mètre de surface réelle d'habitation revient donc à..		1.200 »

Donc, 1,200 francs divisés en sept étages donnent, pour prix de revient moyen par étage et par mètre réel de surface d'habitation, 171 fr. 30 c. qui, à raison de 7 °/₀ (1) brut d'intérêt annuel, produit par mètre 12 fr. 40 c.

Les pièces des habitations (dits logements) ont en moyenne 2,80 × 4,25, soit une surface de 12 mètres carrés.

La cuisine, les cabinets d'aisances et dégagements occupent une surface d'environ 6 mètres carrés.

Le prix annuel est donc pour :

1 pièce et une cuisine, etc.,		de	220	»
2	—	— de	360	»
3	—	— de	500	»

Il est à remarquer que ces prix, loin d'être excessifs, sont au contraire très bas, eu égard au milieu dans lequel ils peuvent se trouver et au confortable qu'ils comportent.

Les loyers ci-dessus étant réduits à 50 °/₀ seront donc portés pour :

1 pièce, cuisine, cabinet d'aisances et eaux de la Ville,			à	110	»
2	—	—	— à	180	»
3	—	—	— à	225	»

Ce qui réduirait le mètre de location réelle à 6 francs brut.

Sur ces 6 francs seraient prélevés :

1/2 °/₀ pour frais d'administration, soit	»	03
3 1/2 °/₀ pour charges et impôts	»	21
7 °/₀ pour entretien et réparation	»	40
6 °/₀ pour eaux et gaz	»	36
Soit	1	»

La location reste donc nette à 5 francs.

(1) L'intérêt à raison de 7 °/₀ n'est que fictif, attendu que la plus-value de location des boutiques et magasins donne une plus-value qui porte *à minima* l'intérêt à plus de 9 °/₀, car un loyer de boutique à raison de 25 francs le mètre est au-dessous du prix réel.

5 francs placés à la fin de chaque année pendant soixante-six ans à intérêts composés à raison de 3 1/2 %, produisent 1,240 francs.

Ce projet est parfaitement réalisable et sans qu'il en coûte un centime à la Ville ni au Gouvernement, à la condition qu'il soit consenti :

La création d'une banque ayant pour mission d'émettre, dans le but unique d'acheter des terrains et d'édifier des bâtiments de locations à prix réduits, des bons ayant cours au même titre que les billets de banque ; ces bons seraient émis au fur et à mesure des dépenses occasionnées par les susdites constructions et pour leur prix de revient.

Ces bons seraient, en outre, garantis par la ville de Paris et même par l'État et seraient donnés en paiement dans toutes les caisses du Gouvernement.

Leur cours serait limité à soixante-six ans, après quoi ils seront amortis.

Donc, d'après ce système, la ville de Paris pourrait créer et édifier autant de bâtiments qu'elle voudrait, dans n'importe quel quartier, et louer moitié moins cher que les logements similaires et voisins tout en donnant plus de confortable.

La ville de Paris se créerait, en outre, une considérable ressource, c'est-à-dire qu'au bout de soixante-six ans, elle acquerrait un revenu qui pourrait être utilisé à faire des fondations en faveur des travailleurs, car, en admettant qu'elle élèverait 500 millions de constructions, elle aurait par ce moyen un rapport de 25 millions par an une fois les billets amortis.

Mobilier.

On pourrait, avec ce système, doter les travailleurs qui logent natuellement en garni et qui voudraient posséder un chez soi, d'un mobilier qu'ils rembourseraient par annuités ; ils paieraient moins cher par an qu'ils ne paient en garni.

Sans compter sur l'effet moral qui forcément se produirait chez eux.

L'administration et l'application de ce système seront plus amplement développées s'il y a lieu.

Signé : CATTIAUX.

Renvoyée à la Commission des logements à bon marché.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 25 juin 1883.

La séance est ouverte à deux heures un quart, sous la présidence de M. Darlot.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Gamard, Émile Level, Manier, Reygeal.

Le procès-verbal de la séance du 22 juin est adopté.

M. Manier demande à la Commission de décider la mise à l'ordre du jour de la prochaine séance du Conseil de sa proposition relative au prélèvement sur la réserve du budget d'une somme de 3 millions pour l'ouverture de trois chantiers de logements à bon marché avant le 14 juillet.

M. le Président fait observer que, le Conseil ayant décidé qu'un rapport d'ensemble devait lui être présenté, il n'est pas possible de donner suite à cette proposition.

M. Amouroux expose que les adversaires du projet de convention avec le Crédit foncier obéissent à deux sentiments bien déterminés : les uns ne veulent à aucun prix accepter l'intervention du Crédit foncier; les autres repoussent les détaxes

comme constituant un privilège, sans voir que ces détaxes sont réductibles et que l'on n'en accorderait que la partie nécessaire pour parfaire au constructeur un revenu de 5 °/₀.

Suivant M. Amouroux, la plupart des critiques n'ont été formulées contre le projet que pour ajourner la solution de l'affaire, c'est-à-dire pour ne pas assumer de responsabilité, et la plupart des membres du Conseil ont été heureux de trouver un moyen honnête d'esquiver le débat, et tout cela pour ne pas être accusés, aux prochaines élections, d'avoir soutenu de préférence tel ou tel projet.

Ainsi qu'on l'a dit à la dernière séance de la Commission, il faut arriver à une solution, il faut que le Conseil se décide à faire quelque chose ou à s'avouer impuissant; et pour l'y obliger il est nécessaire de lui présenter le plus rapidement possible le rapport d'ensemble qu'il a réclamé.

Étant donnée la diversité des propositions qui ont été faites, il conviendrait de les diviser par catégories dont l'examen serait confié à autant de membres de la Commission, puis un rapport serait fait par l'un d'eux, et le Conseil n'aurait plus de prétexte pour se dérober.

M. Reygeal demande si le projet de convention avec le Crédit foncier est abandonné.

M. Amouroux répond qu'il reste entier, mais qu'il ne devra être soumis au Conseil qu'en dernier lieu, puisque tous les autres projets doivent être considérés comme des amendements.

M. Cernesson estime qu'il conviendrait également d'étudier le cahier des charges, qui doit être déjà préparé.

M. Gamard répond que le cahier des charges technique est prêt, mais que le cahier des charges financier ne l'est pas encore. M. Cheysson, rapporteur de la Commission administrative,

attendait pour terminer son travail que le vote du Conseil fût intervenu. Or, ce cahier des charges est le plus important puisqu'il règle le taux des loyers, fixe le mode de remboursement des détaxes, etc.

M. Amouroux rappelle qu'il a déposé une proposition tendant à l'ouverture d'un crédit de 500,000 francs destiné à la construction d'une maison-type sur un terrain communal.

M. le Président ne croit pas que la Ville doive exécuter elle-même cette maison, parce que le prix de revient serait très élevé et par conséquent inexact.

M. Amouroux répond que s'il a rappelé cette proposition, c'est pour répondre à une objection faite par M. Levraud, qui se plaignait qu'on ne produisît pas au Conseil de type de maison.

M. Manier ne croit pas qu'on puisse imposer un type de maison, puisque le propriétaire disposera librement de la moitié de son immeuble, et qu'il est mieux à même que qui que ce soit de connaître les besoins de son quartier. Tout ce qu'on peut faire, c'est d'exiger la production d'un plan.

M. Gamard propose d'adopter la division suivante pour l'examen des propositions :

1° Construction directe par la Ville ;

2° Construction avec garantie de revenu ;

3° Construction de petites maisons avec loyer amortissable ;

4° Construction avec détaxes et garantie de prêts ;

5° Propositions diverses ne se rapportant à aucune des autres catégories.

Cette proposition est adoptée, et la Commission désigne, pour

l'examen des affaires de la première catégorie, M. Cernesson; de la deuxième, M. Manier; de la troisième, M. Reygeal, et de la quatrième, M. Amouroux.

Sur la demande de plusieurs membres, M. le Président est chargé de la répartition des dossiers.

La séance est levée à trois heures.

Proposition de M. Manier relative à l'ouverture de chantiers pour la construction de logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 29 juin 1883.*)

M. MANIER dépose la proposition suivante :

Messieurs,

J'ai l'honneur de renouveler, pour le *Congrès des loyers*, la demande d'une ouverture provisoire de crédit sur la réserve du budget, afin que trois chantiers au moins soient ouverts pour la construction de *logements à bon marché* pour le 14 juillet.

Signé : MANIER.

Renvoyée à la Commission des logements à bon marché.

Renvoi à la Commission des logements à bon marché d'une communication de M. Manier relative à une expulsion de locataires.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 11 juillet 1883.*)

M. MANIER. — Je soumets au Conseil le certificat suivant :

Je, soussigné, certifie que le nommé Bézard et sa dame sont restés chez moi comme locataires, et que, faute de pouvoir payer le terme échu le 8 juillet, ils se trouvent sans logement et sur le pavé.
Fait à Paris, le 9 juillet 1883.

Signé : MAIGROT, propriétaire, cité Annibal, 8.

J'ajoute que ces malheureux ont dû abandonner leurs meubles au propriétaire en garantie du paiement de leur loyer, et qu'ils sont forcés de coucher : l'homme, à l'asile de nuit du boulevard de Vaugirard, la femme, à celui de la rue Saint-Jacques.

Ce cas n'est pas isolé, Messieurs, soyez-en sûrs. Il est donc important que le Conseil se prononce le plus promptement possible sur la question des logements à bon marché.

Je demande, en conséquence, que cette question soit portée à l'ordre du jour de la prochaine séance.

PLUSIEURS MEMBRES. — Le renvoi à la Commission!

Le renvoi de la communication de M. Manier à la Commission des logements à bon marché, mis aux voix, est prononcé.

Proposition de M. Manier relative à l'étude du familistère de Guise.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 20 juillet 1883.)

M. MANIER dépose la proposition suivante :

Le soussigné propose :

Une étude complète du familistère de Guise, en ce qui touche l'habitation, sera faite à propos de la construction des logements dits à bon marché.

Signé : MANIER.

Renvoyée à la Commission des logements à bon marché.

Renvoi à la Commission spéciale des logements à bon marché et à l'Administration d'une lettre du Congrès des loyers.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 27 juillet 1883.*)

M. Michelin. — Je communique au Conseil la lettre suivante que j'ai reçue du Congrès des loyers :

Le Congrès ne comprendrait pas que le Conseil municipal clôturât sa session sans avoir tout au moins décidé l'application immédiate, à titre d'essai, d'une mesure concernant la construction de maisons à logements à bon marché.

Il invite le Conseil municipal à statuer d'urgence.

Les délégués du groupe au Congrès des loyers, membres de la Commission du rapport d'ensemble :

Signé : Boisselié, Fombertaux, Gelez, Guaiffe, Lebey, Minder.

Je saisis cette occasion pour prier la Commission des logements à bon marché de nous dire où en sont ses travaux.

M. Manier. — Je demande le renvoi de la lettre à l'Administration avec invitation à celle-ci de nous soumettre, à bref délai, des propositions pour la construction de maisons à bon marché.

M. Darlot, président de la Commission des logements à bon

marché.—A la suite de la discussion du rapport de M. Amouroux, le Conseil a ajourné toute solution et a chargé la Commission d'étudier les nombreuses propositions relatives à cette question. Celle-ci s'est réunie, mais, comme elle est saisie de trois cent cinquante motions diverses et qu'elle doit, en outre, participer aux travaux multiples du Conseil qui absorbent le temps de la plupart de ses membres, elle n'a pu prendre une nouvelle décision.

M. Cernesson. — Le renvoi à la Commission spéciale !

M. Manier. — Non, à l'Administration. La Commission ne fait rien. Si vous ne renvoyez pas l'affaire à l'Administration, je demanderai un vote au scrutin sur la question des logements à bon marché.

M. Songeon. — Alors, le renvoi à l'Administration et à la Commission !

M. Amouroux. — On vient d'accuser la Commission de lenteur. Or, comme M. Darlot vient de vous le dire, les propositions que nous avons reçues sont au nombre de plus de trois cent cinquante. Nous les avons groupées et avons ensuite réparti chaque groupe entre les différents membres de la Commission. Ceux-ci ont travaillé, mais il n'y a rien d'étonnant à ce qu'ils n'aient pas encore présenté un rapport sur les cinquante ou soixante affaires qui leur ont été remises, étant donnée la quantité d'autres affaires dont ils sont chargés.

M. Songeon. — Je réitère ma demande de renvoi à l'Administration et à la Commission.

M. Manier. — Je me rallie à cette proposition.

Le Conseil, consulté, décide le renvoi simultané de la lettre à l'Administration et à la Commission des logements à bon marché.

Proposition de M. Manier tendant à l'envoi d'une délégation pour visiter le familistère de Guise.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 27 juillet 1883.*)

M. Manier dépose la proposition suivante :

Le Conseil,

Considérant les préoccupations publiques touchant l'amélioration du logement et les conditions économiques et sociales des travailleurs;

Vu les résultats heureux obtenus par M. Godin, fondateur du familistère de Guise, sous ces différents rapports,

Délibère :

Une somme de 1,000 francs sera consacrée à l'envoi de délégués ouvriers désignés par les chambres syndicales ouvrières pour visiter le familistère de Guise et ses annexes.

Ces délégués feront leur visite en plusieurs groupes.

Chacun de ces groupes adressera un rapport sur ses observations au Conseil municipal.

Signé : Manier, Rouzé, Desmoulins.

Proposition de M. Manier relative aux logements à bon marché. — Vote de l'urgence. — Rejet de la proposition.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 30 juillet 1883.*)

M. MANIER. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante :

Le Conseil,

Vu la pénurie de petits logements ;

Considérant que le travail est fort ralenti et que ce ralentissement ne fera que s'accroître davantage ;

Considérant que le chômage des travailleurs a sur le petit commerce les conséquences les plus fâcheuses, et qu'en se prolongeant il réduira à la misère les uns et les autres, travailleurs et petits commerçants :

Considérant, en outre, que l'essai de construction de logements à bon marché aurait pour résultat de trancher la question de la nécessité ou de la non-nécessité des détaxes et remises de droits d'octroi ;

Considérant que les vacances du Conseil, qui ne dureront pas moins de trois mois effectivement, reporteront à près d'un an, sinon plus — ce qui est excessif et dépasse les forces des travailleurs et petits commerçants — l'ouverture du premier chantier de logements à bon marché, etc., etc., et en attendant que la Commission puisse statuer sur les affaires qu'elle a en portefeuille ;

Vu l'urgence,

Délibère :

L'Administration est invitée à ouvrir — immédiatement — des chantiers de construction de logements à bon marché.

La somme engagée ne pourra dépasser 10,000,000 de francs.

Cette dépense sera réglée ultérieurement par le Conseil, d'après tel système financier qu'il déterminera.

Les travaux seront exécutés d'après les plans approuvés par l'Administration et sous sa surveillance.

Une Commission de trois membres au moins sera nommée par le Conseil et prise dans son sein, pour suivre les travaux.

Signé : Manier, Rouzé.

Je demande l'urgence.

Plusieurs voix. — Non. Le renvoi à la Commission !

M. le Président. — Je suis saisi sur l'urgence d'une demande de scrutin signée de MM. Manier, Rouzé, Rousselle, Desmoulins et de Ménorval.

M. Watel. — Il n'est pas possible que la Ville ouvre, à ses risques et périls, un chantier aussi important. Elle s'engagerait ainsi dans une voie dangereuse au point de vue des finances municipales.

M. Cernesson. — Je demande le renvoi à la Commission compétente. Il s'agit d'une dépense que le Conseil ne peut voter au pied levé.

M. Manier. — La Commission est déjà saisie de la question. Si je demande le vote d'urgence, c'est pour arriver à une solution que tout le monde désire.

M. Jobbé-Duval. — Je demande qu'on mette l'urgence aux voix.

M. Manier. — Je maintiens la demande de scrutin.

Le scrutin auquel il est procédé donne les résultats suivants :

Nombre de votants	40
Majorité absolue	21
Pour	21
Contre	19

L'urgence est adoptée.

Ont voté pour :

MM. Amouroux, Boué, de Bouteiller, Cattiaux, Curé, Darlot, Desmoulins, Dreyfus, Ernest Hamel, Hovelacque, Joffrin, Émile Level, Maillard, Marier, Mesureur, Michelin, Robinet, Rousselle, Rouzé, Songeon, Voisin.

Ont voté contre :

MM. Aclocque, Cernesson, Cochin, Cusset, Delabrousse, Depasse, Despatys, Forest, Frère, Gamard, Jacques, Jobbé-Duval, Lainé, Marius Martin, de Ménorval, Prétet, Riant, Royer, Watel.

N'ont pas pris part au vote, bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Boll, Collin, Combes, Delhomme, Deligny, Dujarrier, Dupont, Engelhard, Fiaux, Guichard, Yves Guyot, Hattat, Hervé, Alfred Lamouroux, Narcisse Leven, Levraud, Loiseau, Lyon-Alemand, le colonel Martin, Mathé, Monteil, Rabagny, Réty, Aristide Rey, Reygeal, Thorel, Vauthier, Villard.

En congé :

MM. Binder, le docteur Level, Georges Martin, Murat.

Excusé :

M. Braleret.

Absents :

MM. Bartholoni, Germer Baillière, Grimaud, Marsoulan.

M. DREYFUS. — Je dois déclarer que plusieurs de mes collègues et moi avons voté en faveur de l'urgence, pour donner une marque de sympathie à la cause des logements à bon marché. Mais il n'a pu entrer dans notre pensée de vouloir faire commencer les travaux, sans estimation préalable des sacrifices à faire, sans imputation déterminée de la dépense. C'est pourquoi je prie le Conseil de renvoyer à la Commission spéciale la proposition de M. Manier.

M. MANIER. — L'urgence venant d'être déclarée, j'insiste, comme c'est mon droit, pour la discussion immédiate de ma proposition; de plus, j'en demande l'impression.

M. LE PRÉSIDENT. — Votre proposition, Monsieur Manier, figurera *in extenso* au procès-verbal.

M. JOBBÉ-DUVAL. — Je m'étonne qu'au moment même où l'urgence est déclarée on songe à annuler cette décision. M. Manier a raison de réclamer la discussion immédiate. Si vous étiez opposés à sa proposition, il fallait avoir le courage de votre opinion et voter contre l'urgence.

M. CATTIAUX. — Vous avez raison.

M. DEPASSE. — Parfaitement.

M. MANIER. — Je demande la parole.

M. LE PRÉSIDENT. — L'urgence ayant été votée, je donne la parole à M. Manier.

M. MANIER. — Tout le monde reconnait qu'il y a pénurie de petits logements. Il y a deux ans déjà, j'ai fait une proposition qui a été discutée pendant dix-huit mois dans les réunions publiques. Le Conseil n'en a pas délibéré et il s'est produit ce fait, qui est regrettable, que l'initiative d'une proposition ferme en faveur

de logements à bon marché a été prise par l'Administration. L'examen de cette proposition a été confié à une commission spéciale qui a élaboré un projet de traité; mais, vous le savez, la discussion n'a pu aboutir devant le Conseil.

Que fera la commission spéciale, si vous lui renvoyez ma proposition ? En admettant même qu'elle l'étudie d'urgence, elle ne pourra présenter de conclusions avant le mois d'octobre, et, par conséquent, votre décision n'interviendra pas cette année.

C'est pourquoi j'estime qu'il y a tout avantage à ce que l'Administration fasse immédiatement un essai.

Vous savez tous que le projet de traité avec le Crédit foncier a soulevé une grave question, celle de savoir s'il faut ou non accorder des détaxes à ceux qui voudront construire des maisons contenant des logements à bon marché.

Eh bien ! l'essai que je propose vous permettra de réunir les éléments indispensables à la solution de cette question. L'Administration dressera des plans et des devis et l'exécution sera surveillée par une commission de trois membres désignés par le Conseil. Est-ce que vous n'aurez pas ainsi toute garantie ?

Dans cette question, d'ailleurs, comme dans toutes les autres, je n'admets pas que l'on suspecte l'Administration, lorsqu'elle travaille. Vous lui confiez les constructions de ponts, d'écoles, de routes; ayez en elle la même confiance lorsqu'il s'agit de logements à bon marché.

La population attend une solution. Ordonnez l'essai; il ne vous engagera pas au delà de vos intentions. La dépense sera réglée ultérieurement, de telle façon que vous voudrez décider, soit par un emprunt, soit par un arrangement avec des tiers.

Je vous prie de voter ma proposition.

M. JOFFRIN. — Je ne veux pas chercher si quelques-uns de nos collègues ont entendu faire une plaisanterie en votant en faveur de l'urgence. Pour moi, comme pour M. Jobbé-Duval, le

vote est bien acquis. Or, étant donné que le Conseil s'est prononcé en faveur de la proposition de M. Manier.....

M. Émile Level. — En faveur de l'urgence seulement.

M. Joffrin..... étant donné ce vote, il s'agit, dis-je, de savoir quelle situation doit être faite à l'Administration. Bien des difficultés eussent été, à mon avis, aplanies, si vous aviez adopté la proposition que j'ai eu l'honneur de vous soumettre lors de la récente discussion du rapport de M. Amouroux.

Je vous demandais d'abord d'imposer de 20 °/o les logements inoccupés : un vœu en ce sens eût été vraisemblablement bien accueilli par le Parlement, qui se montre disposé à s'occuper de la question des logements à bon marché.

Je vous demandais ensuite de faire bâtir des logements de ce genre sur les terrains communaux. Il faut, en effet, que l'Administration sache si des terrains doivent être achetés pour ces constructions ou s'il convient d'utiliser dans ce but ceux de la Ville.

Je vous prie de trancher en premier lieu cette question préjudicielle. L'Administration fera ensuite exécuter un groupe de maisons, ce qui donnnera au Conseil, à la rentrée d'octobre, des indications précieuses sur la marche à suivre pour la solution d'un problème qui intéresse à un si haut point les travailleurs.

M. Mesureur. — En votant l'urgence, mes amis et moi n'avons en aucune façon entendu donner notre adhésion à la proposition de M. Manier.

Et à ce propos, permettez-moi, Messieurs, de vous rappeler que vous avez été saisis il y a quelques mois d'une proposition de M. Amouroux tendant à faire élever, aux frais de la Ville, une maison destinée à servir de type aux constructeurs qui voudraient établir des habitations à bon maché. Cette proposition est appuyée sur des chiffres très intéressants ; elle a donc un caractère sérieux et mérite d'être soigneusement examinée par nous.

J'estime que, quant à présent, nous devons nous borner à réclamer de la commission chargée de son examen un rapport à bref délai. M. Manier aura par cela même satisfaction.

M. GAMARD. — L'urgence ayant été votée sur la proposition de M. Manier, j'estime que nous devons la discuter immédiatement et à fond. Puisque le Conseil a déclaré par son vote qu'il ne voulait pas qu'elle fût renvoyée à la Commission, il est bien évident qu'il a entendu se prononcer aujourd'hui même sur la question de savoir si, oui ou non, il y a lieu d'affecter 10,000,000 de francs à la construction de logements à bon marché.

La proposition qu'on nous présente n'est, en réalité, que le développement des différentes propositions qui ont été soumises, tant à la Commission municipale qu'à la Commission administrative des logements à bon marché.

Cette dernière, après examen, les a éliminées; elle a pensé que la Ville ne devait pas faire par elle-même de constructions à bon marché, et cela pour deux motifs :

Le premier est un motif purement financier : la Ville, à notre sens, ne pouvait s'engager dans des dépenses dont on ne saurait prévoir le chiffre : il ne s'agissait en effet de rien moins que d'élever des constructions en assez grand nombre pour loger 250,000 personnes habitant aujourd'hui en garnis.

Le second motif est un motif d'économie sociale : le Conseil se souvient, en effet, des essais de constructions à bon marché qui furent entrepris directement par l'Etat. Il y a quelques années, un certain nombre d'immeubles de ce genre furent construits boulevard Mazas, avec les fonds de la cassette impériale. Bien que fait dans un but éminemment philanthropique, cet essai ne donna pas de résultats; les ouvriers ne consentirent pas à habiter les maisons ouvrières, prétendant, bien à tort, qu'on voulait les caserner et les mettre en surveillance. Il est fort possible que la

même opinion prévale aujourd'hui et que le peuple se méfie des intentions du Gouvernement.

J'en appelle à ce sujet à M. Joffrin qui, il y a quelque temps, me disait que cette objection s'était déjà produite dans des réunions publiques.

Les raisons que je viens de développer subsistent aussi bien aujourd'hui qu'il y a quelques mois ; je persiste donc à penser que nous ne devons pas faire de constructions dans les proportions indiquées par M. Manier. Ce qui est pratique, c'est ce qui est actuellement à l'étude, c'est d'élever aux frais de la Ville une maison-type que les constructeurs pourront imiter. Pour moi, la seule manière de donner satisfaction à M. Manier, la seule politique à suivre, est celle que je viens d'indiquer.

Je comprendrais donc que le Conseil demandât le rapport sur la proposition déposée dans ce but par M. Amouroux ; car, contrairement à l'opinion de M. Songeon qui estime que la question des logements à bon marché est insoluble, je suis convaincu, pour ma part, qu'il est possible de stimuler les constructeurs de Paris et de les amener à établir des immeubles contenant des appartements d'un prix modique.

En adoptant la proposition de M. Manier, vous n'arriverez à aucune solution ; vous grèverez, sans résultat appréciable, les finances de la ville de Paris et vous ne donnerez aucune satisfaction réelle aux intérêts si respectables dont vous vous préoccupez en ce moment. (*Très bien!*)

M. JACQUES. — Je m'incline devant la décision du Conseil, qui a voté l'urgence sur la proposition de M. Manier. Mais je pense qu'il ne peut pas se prononcer immédiatement sur une question aussi complexe.

Le procédé préconisé par M. Manier est vraiment par trop commode. Il reconnaît que le problème posé est très difficile, et, sans nous indiquer au juste comment on pourrait le résoudre, il

nous demande 10 millions pour faire un essai, et ajoute : « Votons d'urgence ces 10 millions et abdiquons entre les mains de l'Administration. »

Cette manière de faire, Messieurs, ne saurait convenir au Conseil et des « essais » qui coûtent 10 millions me semblent un peu chers.

Bien que je ne veuille pas me désintéresser d'une question qui occupe l'opinion publique, je vous demande de vous prononcer contre la proposition qui vous est soumise.

M. Amouroux. — Vous savez, Messieurs, dans quelles conditions la question des logements à bon marché s'est posée. Deux commissions ont essayé de la résoudre : les solutions présentées n'ont pas donné satisfaction à la majorité du Conseil, et vous avez décidé que toutes les propositions qui nous ont été soumises sur cette intéressante matière feraient l'objet d'une étude spéciale.

Je ne sais si l'on vous présentera des conclusions meilleures. Mais, pour moi, je m'en réfère absolument à la proposition dont parlait M. Mesureur, que j'ai déposée il y a sept mois, et que M. Cernesson est chargé de rapporter. Elle consiste à faire exécuter par la Ville un essai de maison-type remplissant toute les conditions voulues de bon marché, d'hygiène et de salubrité.

J'estime en effet que, quels que soient les moyens que vous emploierez pour résoudre la question, il faudra toujours arriver à la construction d'une maison-type, et, à mon sens, c'est à la Ville qu'il appartient de se charger de cette construction.

M. Cernesson. — Je déclare qu'il ne m'est pas possible de me prononcer immédiatement sur une question aussi grave. J'insiste pour le renvoi à la Commission.

M. Jobbé-Duval. — La proposition de M. Manier est très claire. Le Conseil a déclaré l'urgence. Il doit passer au vote.

M. Manier. — M. Jacques vient de prétendre que, voter ma proposition, c'était abdiquer entre les mains de l'Administration. Mon collègue se trompe. Je demande, il est vrai, que l'Administration soit chargée de faire exécuter les maisons à bon marché, mais j'ai bien soin de stipuler que le Conseil, ou tout au moins ses délégués, surveillera l'exécution. Cette surveillance ne ressemble guère à une abdication.

Pourquoi, Messieurs, me paraît-il pratique de donner cette mission à l'Administration ? Tout simplement parce qu'elle est bien plus à même que le Conseil de s'en acquitter.

D'ailleurs j'ai la conviction que le problème n'est pas insoluble ; je puis, à l'appui de cette opinion, vous signaler l'existence d'une maison où 1,200 personnes sont logées dans de bonnes conditions et à bon marché : c'est le familistère de Guise, que j'engage mes collègues à visiter.

Plusieurs voix. — La clôture !

M. Deligny. — Je demande à dire quelques mots sur la position de la question.

Le vote sur l'urgence n'implique pas la discussion sur le fond même de l'affaire, mais bien la prise en considération, c'est-à-dire le renvoi à la Commission.

M. Depasse. — Le vote!

M. Émile Level. — Sur quoi ? Il y a deux propositions : l'une de M. Manier, l'autre de M. Cernesson, cette dernière tendant au renvoi à la Commission.

M. Cernesson. — Je retire ma proposition.

M. le Président. — Je mets aux voix la proposition de M. Manier.

La proposition de M. Manier n'est pas adoptée.

Proposition de M. Manier tendant à l'envoi d'une délégation à l'étranger pour visiter les maisons ouvrières.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 31 juillet 1883.)

M. Manier dépose la proposition suivante :

Une somme de 1,500 francs sera affectée à l'envoi de trois conseillers municipaux pour visiter les maisons dites ouvrières à Londres, Amsterdam, Bruxelles, Lille, Le Havre et le familistère de Guise.

Signé : Manier.

Renvoyée à la 1re Commission.

Communication d'un rapport sur la question des loyers.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 5 novembre 1883.)

M. MANIER. — J'ai l'honneur de donner communication au Conseil du rapport relatant les travaux du Congrès sur la question des loyers et j'en demande le renvoi à la Commission des logements à bon marché qui, j'espère, lui fera bon accueil.

Je demande, à cette occasion, si l'Administration n'a pas préparé un travail permettant à cette commission de prendre tout au moins une résolution provisoire.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — L'Administration ne peut, dans cette question, rien faire sans le Conseil. Elle lui a soumis un projet qu'elle croyait bon, projet sur lequel une commission administrative a donné un avis favorable : c'est à vous, Messieurs, qu'il appartient maintenant de statuer.

Le point capital, c'est évidemment la création de ressources. Vous savez quels moyens vous ont été proposés dans ce but. Le premier consistait à faciliter les prêts aux entrepreneurs ; un autre à faire avancer par la Ville des sommes considérables. L'Administration attend, pour agir, les votes du Conseil.

M. MANIER. — Il y a six mois que la commission du Conseil est saisie de la question. Elle n'a encore rien fait.

M. AMOUROUX. — Pardon, Monsieur Manier. Vous savez que la Commission a distribué entre ses membres, pour être rapportés distinctement, les différents projets qui lui ont été adressés. Le Conseil pourra donc se prononcer prochainement, en connaissance de cause, sur chacun de ces systèmes.

Le rapport communiqué par M. Manier est renvoyé à la Commission spéciale.

Proposition de M. Manier relative à la question des loyers.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 7 novembre 1883.)

M. Manier dépose la proposition suivante :

Le Conseil

Délibère :

Il ne sera pris aucune délibération sur la cession des terrains communaux jusqu'à la solution de la question des loyers.

Signé : Manier.

Renvoyée à la 7e Commission.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 12 novembre 1883.

La séance est ouverte à une heure et demie, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Fiaux, Gamard, Manier, Georges Martin.

Le procès-verbal de la séance du 25 juin est adopté.

M. CERNESSON expose que, de l'étude qu'il a faite des projets sur lesquels il est chargé de présenter un rapport, résulte pour lui ce fait : c'est que toutes les propositions procèdent, sous des formes diverses, de l'idée des cités ouvrières. C'est ainsi qu'on propose de copier l'étranger, Londres par exemple, mais on oublie que c'est grâce à des donations faites dans un but déterminé que ces constructions spéciales ont été élevées. Elles sont, en outre, gérées par des sociétés qui n'en permettent l'entrée qu'après une enquête à laquelle à Paris personne ne voudrait se soumettre.

Quelque chose de semblable a été tenté à Auteuil. Une société s'est formée pour la construction de petites maisons. Les résul-

tats ont été bons. Une trentaine de maisons sont louées environ 400 francs par an, amortissement compris, avec rachat par annuités ne dépassant pas 25 ans. Mais c'est insuffisant.

Quant à la construction directe par la Ville, M. Cernesson s'y déclare opposé. La Ville ne doit pas construire elle-même, ce n'est pas son rôle, d'autant plus qu'elle serait dans l'obligation d'imposer des conditions pour l'admission, telles qu'un certain temps de séjour, et ce serait reculer encore la solution d'une question qu'il est urgent de résoudre.

En ce qui concerne le traité avec le Crédit foncier, M. Cernesson reconnaît que c'est un moyen, mais un moyen insuffisant, et il estime que le résultat cherché ne pourra être obtenu que par la suppression de l'octroi.

C'est, en effet, l'octroi qui pèse le plus lourdement sur la population et, on peut dire, à son insu.

Si le prix des loyers est élevé, il n'est pas douteux qu'il ait atteint son maximum et qu'il ne continuera pas à augmenter. Dans ces conditions, il propose de demander l'autorisation pour la Ville de prélever sur la contribution foncière et sur la contribution mobilière les 140 millions que produit aujourd'hui l'octroi, et cela sans crainte de répercussion sur les locataires.

M. Cernesson prie la Commission de prendre sa proposition en considération, comme étant le seul moyen efficace de résoudre la question.

M. AMOUROUX estime que le devoir de la Commission est, ainsi que l'a demandé le Conseil, de présenter un rapport sur toutes les propositions qui lui ont été soumises. La population réclame une solution; il faut qu'elle soit éclairée par un débat public. La proposition que vient de faire M. Cernesson ne saurait donc faire écarter les autres; d'autant plus que l'augmentation des impôts foncier et mobilier aurait pour résultat une augmentation, sinon immédiate, du moins certaine du prix des loyers.

D'ailleurs, l'hygiène et la salubrité des logements préoccupent beaucoup plus l'orateur que la cherté des loyers et il est persuadé que, le jour où on pourra offrir à la population 10 ou 20,000 logements à bon marché dans de bonnes conditions d'hygiène, les locaux actuels seront bien vite abandonnés et ne pourront plus être loués qu'à un prix inférieur à celui d'aujourd'hui. Est-il besoin d'ajouter que les frais d'hôpitaux et de l'Assistance publique subiraient de ce fait une réduction considérable?

M. Gamard estime que la question de la suppression de l'octroi exige une étude très approfondie, que l'urgence d'une solution ne permet pas d'aborder. Dans tous les cas, le résultat certain serait une augmentation immédiate et très sensible du prix des loyers, car les propriétaires feront supporter et au delà à leurs locataires l'impôt nouveau dont seront frappés leurs immeubles.

M. Manier ne croit pas que la proposition de M. Cernesson puisse donner complète satisfaction à la population, qui attend avec impatience que le Conseil prenne une décision. Il est d'avis de reprendre le projet de traité avec le Crédit foncier, qui seul a l'avantage de procurer immédiatement du travail, de ne pas créer d'impôt, de ne pas exiger d'emprunt et de n'entraîner la Ville dans aucune dépense.

M. Manier croit devoir, à ce sujet, répondre à une accusation formulée contre le Congrès des loyers. On a dit qu'il avait été cause de l'ajournement prononcé par le Conseil. Rien n'est moins vrai. Le Congrès a simplement déclaré qu'il était opposé à toute diminution des revenus de la Ville, et rien de plus.

M. Manier conclut en demandant que le projet de traité avec le Crédit foncier soit accepté comme la solution la plus rapide. La proposition de M. Cernesson ferait l'objet d'un vœu.

M. Georges Martin constate que tous les projets émanent de spéculateurs fort peu soucieux des intérêts des ouvriers. Cela n'a

rien d'étonnant, d'ailleurs, et l'on comprend qu'ils recherchent pour le placement de leurs capitaux la garantie de la Ville.

D'autre part, il est bien certain que la Ville ne peut pas avoir la prétention de réglementer la construction au point de déterminer la catégorie des logements à établir; c'est l'intérêt seul qui guidera les constructeurs.

Or, depuis un certain nombre d'années, on n'a construit à Paris que des logements d'un prix élevé ; c'était une bonne spéculation, mais qui devait avoir un terme. Ce terme est arrivé, grâce à la profusion, et aujourd'hui les propriétaires de ces appartements trouvent difficilement à les louer.

Pas plus que la Ville n'avait poussé à la construction de ces maisons, elle ne peut aujourd'hui obliger à établir des logements à bon marché, mais c'est fatalement que les spéculateurs le feront, parce qu'ils comprendront que c'est leur intérêt. Tout ce que la Ville peut faire, c'est de procurer aux constructeurs de logements à bon marché des facilités d'emprunt.

M. Gamard répond que c'était précisément le but du traité avec le Crédit foncier : prêter davantage avec un intérêt moindre.

M. Georges Martin croit, comme M. Cernesson, que la vraie solution, c'est la suppression de l'octroi. C'est là une mesure qui s'impose, et il s'étonne que le Conseil ne l'ait pas encore réclamée. Dans bien des cas, en effet, cette question peut être agitée, et le devoir du Conseil est de la faire naître sans cesse, afin d'obliger le législateur à l'étudier.

Quant à la répercussion de l'impôt, M. Georges Martin ne la croit pas possible. Il y a un maximum infranchissable que ne peut pas dépasser le prix des loyers, et ce maximum est atteint.

D'ailleurs, l'augmentation de l'impôt ne frappera pas les petits propriétaires.

Que paient, en effet, les terrains non bâtis à Paris? Ils paient

sur le taux des terres labourables de la commune la plus voisine où le terrain a la plus grande valeur. Or, cette plus grande valeur est de 6,000 francs l'hectare ; par conséquent, des terrains qui ont coûté 500, 1,000 et 1,500 francs le mètre sont loin de payer l'impôt proportionnel à leur valeur. Ne sont-ce pas les petits propriétaires qui paient pour eux ?

D'autre part, les personnes riches qui habitent des hôtels représentant des loyers de 20,000, de 50,000, de 100,000 francs, verraient augmenter leur cote foncière et mobilière, et, pour ceux-là, il n'y aurait aucune répercussion à craindre.

Le système qu'a proposé M. Cernesson est bien celui qu'il convient d'appliquer à une ville comme Paris, où le propriétaire voit son immeuble acquérir tous les jours de la valeur, sans qu'il fasse rien pour cela. En trente ans, le prix des maisons a doublé à Paris.

En quoi les propriétaires ont-ils contribué à cette plus-value ? En rien. N'est-il pas juste, dès lors, qu'ils supportent la plus grande part des charges, puisqu'ils ont la plus grande part des bénéfices ?

Les impôts indirects sont tels aujourd'hui que la Ville a dû créer un laboratoire de chimie pour combattre la fraude sur les objets d'alimentation, fraude dont elle est la première cause puisque, par les droits d'octroi, elle a rendu l'alimentation impossible.

L'impôt d'octroi, qui était en 1830 de 30 francs par tête, a augmenté dans une période de vingt-cinq ans, de 1830 à 1855, de 5 francs. Dans une même période de vingt-cinq ans, de 1855 à 1880, il a augmenté de 30 francs.

Il est temps de réagir contre ce système économique. L'impôt est une avance. Il est injuste de la demander à celui qui ne possède pas. C'est pourquoi il est urgent de réclamer la suppression de l'octroi et son remplacement par une augmentation de l'impôt foncier et de l'impôt mobilier.

M. Gamard fait remarquer qu'il ne serait pas équitable de remplacer l'octroi par une augmentation d'impôt sur la propriété bâtie et non bâtie. Tout le monde n'est pas propriétaire, et bien des fortunes consistant uniquement en rente échapperont ainsi à cette nouvelle charge.

M. Cernesson répond qu'il propose l'augmentation de l'impôt mobilier en même temps que de l'impôt foncier. Les propriétaires d'immeubles ne supporteront donc pas à eux seuls le nouvel impôt.

Quant à la population peu aisée, elle comprendra que, déchargée des taxes d'octroi, elle paiera moins tout en payant plus cher son loyer ; et elle le comprendra d'autant mieux qu'elle s'apercevra que l'octroi pesait sur elle à son insu, bien plus que le loyer.

M. Cernesson conclut donc à ce que le Conseil demande au Gouvernement de reporter l'octroi sur les cotes foncière et mobilière, et déclare par son vote que la suppression de l'octroi, la construction du chemin de fer métropolitain et l'amélioration des moyens de transport sont les trois éléments nécessaires pour la solution de la question des logements à bon marché.

Sur la proposition de M. le Président, la prochaine séance est fixée au mardi 20 novembre, à trois heures, pour entendre la lecture des rapports de MM. Cernesson, Manier, Reygeal et Amouroux.

La séance est levée à trois heures.

Dépôt de propositions relatives à la suppression des fortifications et à la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 16 novembre 1883.)

M. DEPASSE. — La conviction profonde où je suis que la délibération prise à la dernière séance sur le tarif de la contribution mobilière n'aura pas, malgré la bonne volonté et les efforts du Conseil, le résultat efficace qu'il en attend, m'engage à déposer aujourd'hui deux propositions que je ne saurais ajourner plus longtemps.

Elles sont ainsi conçues :

1° La Commission chargée de s'entendre avec le Gouvernement pour la suppression des fortifications est invitée à reprendre les pourparlers avec le ministre de la Guerre, et à présenter son rapport au Conseil municipal dans le plus bref délai.

Signé : DEPASSE, LAINÉ.

2° La Commission des logements à bon marché est invitée à poursuivre activement ses travaux et à présenter au Conseil municipal des conclusions pratiques dans le plus bref délai.

Signé : DEPASSE, LAINÉ, LEVRAUD, STRAUSS.

Il n'y a pas lieu aujourd'hui d'engager une discussion ni sur

l'un ni sur l'autre point. C'est une simple question que j'adresse aux commissions compétentes.

M. Dreyfus. — Quelle corrélation y a-t-il entre ces deux propositions et la délibération sur le tarif du contingent mobilier?

M. Depasse. — Je vais vous le dire. Cette délibération, sans doute, avait pour objet dans votre pensée d'atténuer ce qu'on a appelé la crise des loyers; or, comme je ne pense pas qu'elle soit efficace, je demande que les deux commissions dont il s'agit hâtent leurs travaux, qui ont précisément pour but d'apporter des soulagements à la situation économique de Paris.

M. Mathé. — La Commission chargée d'étudier la question de désaffectation des fortifications, commission que j'ai l'honneur de présider, a conféré avec M. le général Thibaudin ; elle a reçu la promesse qu'une commission technique allait être nommée pour étudier la question, et que le résultat des travaux de cette commission lui serait communiqué.

Depuis, le général Thibaudin a été remplacé par un autre ministre de la Guerre, auprès duquel la Commission est prête à renouveler ses démarches.

M. Cernesson. — M. Darlot, président de la Commission des logements à bon marché, occupant en ce moment le fauteuil. j'ai l'honneur d'informer le Conseil, au nom de cette commission, que mardi il sera statué sur les propositions qui lui sont soumises, et que le rapport d'ensemble sera très prochainement présenté.

M. Dreyfus. — Je tiens à ce qu'il soit constaté que, dans la dernière séance, il n'a pas été dit un mot de la question des logements à bon marché, que, seule, la question de la répartition de l'impôt a été en discussion.

M. Michelin. — C'était une question purement fiscale !

M. LAINÉ. — J'ai signé les deux propositions de M. Depasse ; mais, en présence de la signification qu'il vient de leur donner, je déclare retirer ma signature.

M. STRAUSS. — Moi aussi, j'ai signé une des propositions déposées par M. Depasse, et je n'en maintiens pas moins ma signature. En faisant cette déclaration, je ne crois pas me mettre en contradiction avec mon vote au sujet de l'assiette de l'impôt mobilier.

M. JOFFRIN. — J'avoue, Messieurs, que je suis très surpris de voir que, lorsque vous venez de refuser d'armer le peuple de Paris, vous proposiez la démolition des fortications. Des bruits de guerre circulent partout, et l'heure me semble mal choisie pour une telle mesure.

M. Yves GUYOT. — Le Conseil ne discute pas en ce moment la démolition des fortifications.

M. JOFFRIN. — Quant à moi, j'estime qu'il serait préférable de frapper d'un impôt les terrains non bâtis et les locaux inoccupés.

M. SAUTON. — L'effet de la délibération adoptée dans la dernière séance sera de dégrever de l'impôt les petits logements.

M. DEPASSE. — Je répète que cette délibération n'aura pas les résultats efficaces qu'on en attend. C'est mon opinion, et, en déposant mes propositions, je n'ai fait qu'user de mon droit.

La première proposition est renvoyée à la Commission des fortifications, et la seconde à la Commission des logements à bon marché.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du mardi 20 novembre 1883.

La séance est ouverte à trois heures et demie, sous la présidence de M. Darlot.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Darlot, Fiaux, Emile Level, Lyon-Alemand, Manier, Marsoulan, Reygeal.

Le procès-verbal de la séance du 12 novembre est adopté.

M. Manier expose que les propositions que la Commission l'a chargé d'examiner sont relatives, les unes à l'organisation de loteries, les autres à des offres de vente de terrains à la Ville.

La Commission administrative a écarté les premières, et il propose à la Commission d'agir de même.

Parmi les autres, une seule mérite de retenir l'attention de la Commission. C'est celle de M. Fabien, qui propose de vendre à la Ville, au prix où il l'a acheté il y a longtemps (6 francs), un terrain situé près du cours de Vincennes, pour recevoir des petites maisons.

Quelque avantageuse que soit cette offre, M. Manier estime

que les travaux de viabilité à exécuter entraîneraient la Ville dans une dépense considérable et que d'ailleurs, accepter l'offre de M. Fabien, serait préjuger la question de construction directe par la Ville qui doit être résolue au préalable par le Conseil.

Sur la demande de M. le Président, M. Manier répond qu'il rédigera son rapport pour en donner lecture à la Commission à sa prochaine séance.

M. Cernesson rappelle qu'il a eu à examiner les propositions relatives à la construction directe par la Ville.

La première émane de M. Manier et tend à l'inscription au budget d'un crédit destiné à la construction de logements à bon marché. Cette proposition a été reprise par le Congrès des loyers qui, après étude, a formulé certaines résolutions très bien exposées et qui ont, M. Cernesson s'empresse de le déclarer, singulièrement facilité la tâche du rapporteur.

La première résolution a trait à la revendication pour les communes du droit d'expropriation ; la seconde, qui en découle, est relative à l'indemnité d'expropriation.

Le Congrès ayant admis l'indemnité, il n'y a pas de désaccord sur ce point.

Quant à l'expropriation, les communes ont la faculté de la demander, et cette faculté semble suffisante.

Il est à craindre, en effet, que le Congrès, en réclamant ce droit, ne vise l'expropriation de tous les immeubles insalubres. Or, de même que la loi du 13 avril 1850, la loi actuellement soumise aux Chambres ne suppose que des mesures d'assainissement, sans recourir à l'expropriation.

M. Amouroux explique qu'en formulant ce vœu, le Congrès a pensé que la commune devait avoir le droit de prendre les mesures nécessaires pour l'assainissement des habitations; or, il est bien certain que le Gouvernement et les Chambres n'autori-

seraient pas l'expropriation de tout un quartier, et cependant ce moyen serait peut-être le seul pour en obtenir l'assainissement

Dans ces conditions, il convient de déclarer que la théorie du Congrès des loyers est celle exposée dans le projet d'autonomie communale voté par le Conseil et que, seul, le Gouvernement la repousse.

Au cas, d'ailleurs, où les communes abuseraient du droit d'expropriation, l'affaire serait portée devant les tribunaux, et les intérêts de chacun se trouveraient donc sauvegardés.

M. CERNESSON constate que le droit absolu d'expropriation accordé aux communes aurait pour les finances de la ville de Paris un résultat très préjudiciable.

Aujourd'hui, en effet, la loi n'exige que l'assainissement de l'immeuble, et cela aux frais du propriétaire. Or, l'expropriation serait à la charge exclusive de la Ville.

Il déclare donc qu'il n'est pas partisan même d'émettre un vœu en ce sens. Si, en effet, l'entretien d'un immeuble constitue une charge pour le propriétaire, celui-ci sera très heureux que la Ville l'en débarrasse au moyen de l'expropriation.

Si, au contraire, il se trouve lésé par cette expropriation, la Ville court les risques d'un procès. Il est donc préférable de s'en tenir à la législation actuelle.

M. LYON-ALEMAND répond que le droit d'expropriation n'entraîne pas l'obligation d'exproprier.

Et la revendication de ce droit est d'autant plus nécessaire qu'elle aurait pour résultat de supprimer les délais nécessaires pour l'obtention des décrets et de permettre l'emploi des crédits qui se trouvent actuellement par ce fait immobilisés. La législation actuelle permettrait d'ailleurs l'assainissement des immeubles comme aujourd'hui. Dès lors, pourquoi ne pas réclamer une faculté qui n'entraîne, il le répète, aucune obligation ?

M. CERNESSON objecte que les délais ne proviennent pas du fait des pouvoirs publics, mais bien du manque des ressources que la Ville doit inscrire préalablement au budget.

M. AMOUROUX est persuadé que le Gouvernement n'approuvera pas cette résolution du Congrès et que, dès lors, il ne faut pas laisser croire que la Ville a le pouvoir d'exproprier les immeubles insalubres.

L'expropriation est, au contraire, très limitée en cette espèce.

Quant à prétendre que tel propriétaire verrait avec satisfaction exproprier un immeuble dont l'entretien lui pèse, rien n'est moins exact, puisque, pour ce cas, le Congrès supprime l'indemnité.

M. CERNESSON expose que, par sa troisième résolution, le Congrès des loyers demande que la Ville cesse toute aliénation de terrains ; la quatrième résolution tend à la construction directe par la Ville; et la cinquième à l'inscription dans ce but au budget d'une somme de 50 millions.

Ces trois résolutions signifient, en somme, construction par la Ville.

M. Cernesson explique que cette inscription au budget nécessiterait la création de ressources, par conséquent de charges, et il croit qu'il serait préférable d'opérer des dégrèvements au moyen de la suppression de l'octroi.

Quelles sont, en effet, les personnes qui réclament la création des logements à bon marché ? Elles peuvent se diviser en deux catégories : l'une qui demande que la Ville fournisse des logements d'un prix peu élevé, qu'elle sera d'ailleurs dans l'impossibilité de payer, témoin le fait signalé récemment par M. Manier à la tribune du Conseil; l'autre qui désire payer moins cher qu'aujourd'hui.

C'est à l'Assistance à s'occuper de la 1re catégorie, et la Com_

mission des logements à bon marché ne saurait le faire sans sortir de ses attributions.

Quant à la seconde, n'est-il pas préférable de la faire bénéficier de dégrèvements ? Car, enfin, si la Ville construit elle-même, pourra-t-elle offrir des logements à tous ceux qui lui en demanderont ? Évidemment non ; elle devra alors faire un choix, et il est permis de ne pas croire à son infaillibilité. Donc, d'une part, aggravation de charges ; de l'autre, impossibilité de répartition équitable des logements.

Laisser les propriétaires construire eux-mêmes, comme le proposait la Commission administrative, avec faculté d'emprunt au Crédit foncier et garantie de la Ville, était certainement une meilleure solution.

M. Cernesson conclut donc à ne pas admettre la construction par la Ville et à opérer des dégrèvements par la suppression de l'octroi.

M. AMOUROUX estime que le véritable but à poursuivre est de faire aux logements insalubres une concurrence telle qu'ils soient forcés de disparaître. Cette concurrence ne peut avoir lieu que par la construction de logements sains en plus grand nombre.

L'entassement actuel de la population résulte, en effet, du manque de logements et augmente la mortalité. Dans de petites chambres garnies loge aujourd'hui toute une famille et il résulte de rapports de la Préfecture de police que la population des garnis a augmenté de 80 °/o pendant que le nombre des garnis n'augmentait que peu sensiblement.

En ce qui concerne la répartition des logements nouveaux, peu importe. Y viendront tous ceux qui voudront. Ce seront autant de logements malsains abandonnés.

Quant à dire que l'inscription au budget d'une somme de 50 millions exigerait la création de nouvelles charges, ce n'est

pas exact. Ces 50 millions produiront un revenu sous forme de loyer; ce ne serait donc qu'une avance à faire par la Ville.

Au sujet de la troisième résolution du Congrès, M. Amouroux demande qu'il ne soit pas admis en principe que la Ville ne devra aliéner aucun terrain.

Si la Ville possède, en effet, un terrain d'une valeur considérable, il sera bien préférable de le vendre et d'employer le produit de cette vente à construire sur une surface plus étendue et de valeur moindre.

M. MARSOULAN fait remarquer que l'augmentation de la mortalité, signalée par M. Amouroux, ne provient pas seulement de l'insalubrité des habitations, mais aussi du chômage. Depuis bien des années, l'ouvrier s'est créé des besoins qu'il satisfait d'autant plus qu'il travaille moins et les statistiques sur les causes de l'aliénation établissent péremptoirement les ravages de l'alcoolisme.

Or, la concurrence de l'étranger est une des causes de chômage dans bien des industries, et le Conseil municipal est impuissant à la faire disparaître.

D'autre part, l'emplacement où seront construits les logements à bon marché ne pourra être situé au centre de Paris. L'ouvrier devra donc ajouter au prix de son loyer les frais de transport. Cette nouvelle charge amènera fatalement une augmentation de salaire. Qui la paiera? La marchandise; et la marchandise ne peut déjà plus soutenir la concurrence étrangère. C'est donc un véritable cercle vicieux dont M. Marsoulan ne voit pas le moyen de sortir.

M. REYGEAL pense que, à défaut des particuliers, la Ville devra construire elle-même; car enfin il importe de faire quelque chose, tout le monde est d'accord sur ce point.

Comme M. Amouroux, il estime qu'aucun choix n'est à faire

pour l'attribution des logements, et il n'admet pas non plus en principe l'interdiction de vente des terrains communaux.

M. Amouroux, répondant aux observations de M. Marsoulan, fait remarquer qu'en se créant des besoins, les ouvriers n'ont fait que suivre l'exemple de leurs patrons et que l'alcoolisme existe aussi bien chez les uns que chez les autres.

M. Fiaux explique que l'alcoolisme des parents est héréditaire et que la plupart des aliénés descendent d'alcooliques.

M. Cernesson répète que mieux vaut dégrever que créer des charges. En consacrant par exemple 2 millions par an à la construction de logements revenant à environ 5,000 francs l'un, on arriverait à un résultat absolument insuffisant.

C'est moins, en somme, l'agglomération des individus que l'agglomération des maisons qui est à éviter. Aussi conviendrait-il, dans le cas de suppression des fortifications, de ne pas construire sur leur emplacement, mais en deçà ou au delà afin d'envelopper Paris d'une véritable ceinture d'air. Et, dans cette hypothèse, pourrait-on imposer la construction des maisons mixtes? Ne serait-il pas à craindre de voir rester inoccupés les appartements d'un prix élevé?

M. Lyon-Alemand rappelle que le projet de traité avec le Crédit foncier n'a été si vivement combattu par le Conseil que parce qu'il comportait des dégrèvements. Il demande s'il ne serait pas possible de le reprendre en abandonnant le droit de détaxe et en augmentant le chiffre du prêt.

M. Amouroux répond que les dégrèvements n'étaient nullement obligatoires. En tout cas, la proposition de M. Lyon-Alemand ne peut être soumise au Conseil, en vertu de sa décision, qu'après le rapport d'ensemble sur tous les autres projets.

M. Marsoulan propose l'inscription au budget d'une somme

de 2 millions destinée à servir de garantie d'intérêt. Ce serait, suivant lui, le meilleur moyen de favoriser la construction de logements à bon marché.

M. Amouroux appuie cette proposition, mais il craint que le chiffre de 2 millions ne soit trop faible.

M. Cernesson estime que 2 millions suffiraient pour la première année et que cette garantie de la Ville faciliterait les emprunts au Crédit foncier. On devrait, en outre, s'attacher à bien faire ressortir qu'en dépensant davantage la Ville ferait beaucoup moins pour la population qu'en accordant sa garantie.

M. Manier ajoute que cette garantie sera purement morale et que dès lors personne n'hésitera à inscrire au budget la somme proposée.

La proposition de M. Marsoulan est adoptée.

M. le Président met aux voix la proposition de M. Cernesson tendant à repousser la construction directe par la Ville, même à titre d'essai.

Cette proposition est adoptée.

M. Fiaux prie M. le Rapporteur de vouloir bien constater dans son rapport que sa proposition a été adoptée par 5 voix contre 4.

M. Cernesson répond que satisfaction sera donnée au désir de M. Fiaux.

Il reprend l'examen des résolutions du Congrès des loyers.

L'article 5, relatif au droit d'emprunter, n'est pas de la compétence de la Commission.

L'article 6, portant que le revenu net ne doit pas excéder 5 %,

n'est plus à examiner après l'adoption de la proposition de M. Cernesson.

L'article 7, relatif à l'hygiène, ne peut qu'être approuvé à l'unanimité.

Par l'article 8, le Congrès demande que les locaux non loués et les terrains non bâtis ne bénéficient plus d'aucun dégrèvement et que l'impôt progressif soit établi.

M. Cernesson combat la première partie de cette résolution. On ne doit pas imposer ce qui ne produit rien. Or, ce n'est pas l'intérêt du propriétaire de conserver des appartements inoccupés. S'il ne les loue pas, c'est qu'il ne le peut pas, il serait donc injuste de le frapper d'un impôt.

En ce qui concerne l'établissement de l'impôt progressif, M. Cernesson s'en déclare partisan, mais il n'est pas doûteux que le Gouvernement se refusera à l'admettre.

M. Amouroux est d'avis de réclamer la suppression du dégrèvement des locaux non loués. Le résultat de ce dégrèvement est d'immobiliser un certain nombre de logements, alors que tout le monde est d'accord pour proclamer qu'il en manque.

Il lui semble d'ailleurs qu'en accordant l'autorisation de construire, on pourrait imposer l'obligation de renoncer à ce dégrèvement.

Actuellement, si les locaux non loués n'étaient pas l'objet de cette faveur, les propriétaires auraient bientôt transformé en petits logements les grands appartements.

M. Marsoulan ne s'explique pas pourquoi les propriétaires bénéficient d'un dégrèvement, alors que les commerçants sont tenus à payer la totalité de l'impôt, même si leurs affaires sont nulles.

Il estime en outre que c'est injustement qu'on assimile au pro-

priétaire-rentier l'industriel ou le commerçant, à qui l'on fait payer l'impôt sur son logement quelle qu'en soit la valeur.

M. Émile LEVEL fait remarquer qu'au moment où les Chambres vont s'occuper du dégrèvement de la terre, que les propriétaires ne peuvent plus louer aujourd'hui en France, il serait imprudent de demander précisément le contraire pour Paris.

M. CERNESSON explique que le dégrèvement ne s'applique qu'à l'impôt des portes et fenêtres, et qu'il est en somme de peu d'importance.

Sur la proposition de M. LE PRÉSIDENT, la prochaine séance est fixée au mardi 27 novembre, à trois heures et demie.

La séance est levée à six heures quinze minutes.

Rapport n° 116 de 1883, présenté par M. Manier, au nom de la Commission spéciale, sur diverses propositions relatives à la construction de logements à bon marché.

Messieurs,

Votre Commission m'a chargé de vous présenter un rapport sur différentes propositions relatives à la question des logements à bon marché. Les dossiers qui m'ont été remis peuvent se diviser en trois catégories :

1° Demandes de terrains propres à recevoir des constructions pour habitations économiques;

2° Offres de terrains destinés au même usage;

3° Et, enfin, des projets de loteries de différentes natures pour le même objet.

Énumérons-les :

MM. Maingrot, Bros, Sévin, Gervais, Besouches, Franchement et Dillery demandent des terrains appartenant à la Ville pour y élever des maisons économiques, et des capitaux prêtés, soit directement, soit indirectement, avec garantie de la Ville au profit du prêteur.

Votre Commission a repoussé ces propositions comme absolument inacceptables.

2° MM. Garnier, Ponet, Sauvage, Ferret, Pannier, Rabet,

Pringuet et Vidal, Laurent, Lévêque, Lembert et Girardot, Villaugouet, offrent des terrains propres à bâtir.

M. Bricart offre à la Ville des immeubles recouverts de constructions, etc., etc.

M. Delots présente un projet subordonné à l'achat d'un terrain appartenant à l'Assistance publique.

Et enfin, M. Varangot offre des terrains propres à recevoir des constructions, situés à Issy.

Votre Commission n'accepte pas ces offres pour cette unique raison que, si la Ville se décidait à construire elle-même, elle userait d'abord de ses propres terrains avant d'en acheter d'autres.

3° Enfin, les propositions ayant la loterie pour base, telles que celles de MM. Hazard, Louisat, Dedel, Vaudier, Gelin, Louinot.

Votre Commission n'a pas accepté ces propositions pour ce motif que le problème à résoudre ne comporte pas de calculs de ce genre et que toute solution sociale qui ne procède pas rationnellement n'en est pas une. Le hasard ne doit jouer aucun rôle ici. Mais la plus originale de ces propositions est assurément celle de Mme veuve Alfred Herbert. Elle a pour titre : *Libre-pensée*. — Société d'assurance contre la misère. — Extinction du paupérisme. Cette proposition procède, dans son esprit, des principes sur lesquels a été fondé le familistère de Guise, mais elle n'a pas la conception de l'habitation *unitaire*, qui est bien plus économique que l'habitation isolée.

En un mot, votre Commission vous propose de passer à l'ordre du jour sur ces propositions.

Paris, le 26 novembre 1883.

Le rapporteur,

J. Manier.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du mardi 27 novembre 1883.

La séance est ouverte à quatre heures quinze minutes, sous la présidence de M. DARLOT.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Darlot, Fiaux, Gamard, Manier, Reygeal.

Le procès-verbal de la séance du 20 novembre est adopté.

M. GAMARD propose d'inviter M. le président de la Commission à écrire au maire de Genève pour lui demander un exemplaire de l'opuscule publié par la municipalité de cette ville à la suite d'un concours relatif à la question des logements à bon marché. Quatre mémoires ont été couronnés et contiennent des renseignements qui ne pourraient qu'être utiles à la Commission.

Cette proposition est adoptée.

En conséquence, M. LE PRÉSIDENT déclare qu'il va adresser une demande au maire de Genève.

Sur la proposition de M. MANIER, la Commission passe à l'ordre du jour sur nne proposition de M. du Mesnil, tendant à

l'aliénation par la Ville d'une partie du bois de Vincennes qui serait affectée à la construction de logements à bon marché, le bois de Vincennes étant situé hors Paris.

M. REYGEAL donne lecture d'un rapport sur les projets relatifs à la construction de petites maisons (1).

Il propose d'adopter une proposition de M. Fabien, qui offre de vendre à la Ville, au prix où il l'a acheté il y a environ trente ans, 6 francs le mètre, un terrain situé à proximité du cours de Vincennes, sous la condition qu'il y sera élevé des petites maisons.

M. GAMARD objecte que, dans sa dernière séance, la Commission a repoussé la construction directe par la Ville. Le terrain de M. Fabien ne pourrait donc être acheté que par des particuliers qui, bénéficiant d'un emprunt au Crédit foncier, voudraient se soumettre aux conditions imposées.

M. AMOUROUX ajoute que la construction des petites maisons rentre dans le projet du Gouvernement.

D'ailleurs, les travaux à exécuter dans le terrain de M. Fabien entraîneraient la Ville dans une dépense considérable.

Sur la proposition de M. REYGEAL, la Commission passe à l'ordre du jour sur les propositions de MM. Detaille et du Mont, qui s'appliquent à la construction de maisons hors Paris.

M. AMOUROUX propose d'examiner, à la prochaine séance, le cahier des charges à imposer aux constructeurs.

A ce sujet, M. GAMARD demande qu'un temps de séjour, deux ans par exemple, soit exigé de toute personne qui se présentera pour louer un logement à bon marché. C'est, en effet, pour les

---

(1) Voir le texte de ce rapport, page 679.

Parisiens que la Ville est disposée à faire des sacrifices et à engager sa responsabilité, et non pour des étrangers.

M. AMOUROUX répond que c'est pour tout le monde qu'il faut des logements à bon marché, Parisiens ou autres. Le vrai but est, en effet, la suppression des logements insalubres.

M. GAMARD craint que les sacrifices de la Ville n'aient alors d'autre résultat que d'attirer à Paris la population de la province.

M. MANIER pense que la Ville, ne louant pas directement, ne saurait imposer aucune condition de séjour ou autre.

La Commission décide qu'elle procédera, dans sa prochaine séance, à l'examen du cahier des charges.

La prochaine séance est fixée au mardi 4 décembre, à trois heures et demie.

La séance est levée à six heures.

Rapport n° 126 de 1883 présenté par M. Reygeal, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur diverses propositions relatives à la construction de petites maisons.

Messieurs,

Le rapport que j'ai l'honneur de vous présenter, au nom de la Commission des logements à bon marché, ne touche que par un côté la question si grave et si importante qui vous est soumise; votre Commission ayant décidé le groupement des propositions qui lui sont arrivées et de désigner un rapporteur pour chacun des systèmes qui lui étaient soumis, l'examen des propositions tendant à établir des maisons de famille m'a été dévolu; c'est ce mode de logements à bon marché que nous allons traiter le plus succinctement et le plus clairement qu'il nous sera possible.

La question qui nous occupe est une des plus grosses, comme conséquences économiques et sociales, qui aient été soumises aux délibérations du Conseil municipal de Paris; si tout le monde est d'accord pour reconnaître que les loyers ont atteint des taux exorbitants, écrasants pour l'ouvrier, l'employé et même pour la classe moyenne que l'on nomme vulgairement le boutiquier, il faut aussi reconnaître que ces logements, loués si cher, sont neuf fois sur dix complètement insalubres; au problème qui vous est soumis vous avez donc à trouver deux solutions: le bon marché et la salubrité des habitations ouvrières; si par vos études persévérantes et consciencieuses vous réalisez

ces améliorations matérielles, une troisième en découlera, car il est prouvé par la statistique que l'encombrement n'est pas moins funeste au point de vue moral qu'au point de vue hygiénique (1).

La question des logements salubres et à bon marché n'est pas seulement une question philanthropique, au point de vue économique elle a une importance de premier ordre; les ouvriers, les petits fabricants en chambre, les boutiquiers sont la source de la richesse du pays, ce sont eux qui produisent ces milliers d'objets merveilleux qui tiennent leur véritable valeur, non de la matière qui a servi à leur fabrication, mais de la façon artistique que, seul, l'ouvrier parisien sait leur donner. Si, par le manque d'air et l'insalubrité des logements, ces producteurs sont rendus impropres au travail, c'est une des sources de la richesse nationale qui tarit.

MM. Playfair et Gayton ont calculé la perte que causent annuellement à l'Angleterre les décès prématurés et les maladies de ses travailleurs, par suite de l'insalubrité des milieux où ils vivent. En faisant entrer en compte la perte de salaires, la suspension de travail des malades et de ceux qui les soignent, les frais de maladie, etc., ces savants sont arrivés à un total de 500,000,000 de francs.

Quelqu'un oserait-il affirmer que nos travailleurs français jouissent de meilleures conditions hygiéniques que les travailleurs anglais ? Nous ne le pensons pas; car à Paris on n'a encore rien fait pour eux, tandis que nous voyons dans le livre de M. Muller qu'il existe aujourd'hui à Londres 27 sociétés ayant construit ou amélioré 7,722 logements qui reçoivent 36,410 personnes, et nous voyons que la mortalité qui était en 1854, dans les quartier les plus encombrés de Londres, de 33 personnes par 1,000 habitants, est descendue, dans les maisons modèles de la *Society for improving the dwellings of the labouring classes*,

(1) Voir, page 5, *Les habitations ouvrières en tous pays*, par M. Muller.

à 8 personnes par 1,000 habitants; dans les bâtiments de l'Association métropolitaine, la mortalité annuelle est descendue à 7,5 personnes par 1,000 habitants. Si donc la perte matérielle causée par l'insalubrité du milieu où vivent les travailleurs anglais est évaluée à 500,000,000 de francs, nous croyons ne pas trop nous éloigner de la vérité en supposant que la nation française subit annuellement la même perte par les mêmes causes; les économistes ont considéré, avec raison, comme une calamité publique l'invasion de nos vignobles par le phylloxéra, et on laisse, sans s'en émouvoir, s'étioler des milliers de familles laborieuses entassées dans des réduits infects. Elles constituent pourtant, à part la question humanitaire, un des plus puissants facteurs de la prospérité nationale; nous savons que le Conseil connaît le mal et nous croyons qu'il sera unanime pour reconnaître l'urgence de la question qui nous occupe.

De tous les points industriels de la France s'élèvent des plaintes contre la concurrence étrangère; les représentants de la nation reçoivent ces plaintes, les enregistrent, gémissent avec les victimes de cette concurrence, et c'est tout; en examinant les causes de la diminution de nos exportations et de l'augmentation des importations, il est facile de s'apercevoir que cet état de choses tient surtout aux frais généraux énormes dont sont grevées chez nous les matières premières ainsi que tous les autres facteurs de notre industrie; puisqu'il ne nous est pas possible de diminuer les impôts ni d'abaisser les tarifs des chemins de fer, essayons d'améliorer la situation de nos travailleurs et de diminuer les lourdes charges qui pèsent sur eux afin de leur permettre de lutter avec les ouvriers étrangers.

Une diminution dans les charges qui pèsent sur le travailleur équivaut à une augmentation de salaire; les industriels de Mulhouse l'ont compris depuis près de trente ans : l'élévation du prix de revient des produits manufacturés ne leur permettant pas d'augmenter les salaires, ils préfèrent venir en aide aux ouvriers par la création de logements sains et à bon marché, avec facilité aux locataires de devenir propriétaires des maisons

qu'ils habitent; en outre, ils ont créé des sociétés coopératives d'alimentation; là comme en Angleterre ce système a donné des résultats surprenants. Nous avons sur ce point des données certaines; partout l'expérience a démontré l'efficacité de ces moyens, nous n'avons qu'à suivre les nombreux exemples que nous trouvons si heureusement dans les différentes cités où il a été fait quelque chose pour le travailleur.

DES MAISONS DE FAMILLE.

Nous pensons qu'à Paris les besoins sont tellement grands et tellement variés qu'il convient d'examiner les différents modes de logement à bon marché sans en exclure aucun; nous croyons que les maisons de famille procureraient aux locataires des logements très sains, mais ce système n'est applicable que sur les points de la capitale où les terrains sont encore à des prix relativement bas. Il est encore une autre considération très importante, ce sont les moyens de communication; l'ouvrier qui travaille dans le centre de Paris ne consentira à habiter un logement éloigné de son atelier, si bon marché et si sain qu'il puisse être, qu'à la condition d'avoir à sa portée des moyens de transport peu coûteux, rapides et commodes : la construction du chemin de fer métropolitain faciliterait singulièrement la solution du problème.

Il est absolument indispensable que les moyens de communication du centre de Paris à sa périphérie soient améliorés et complétés, soit par l'achèvement du réseau des tramways, soit par le chemin de fer de Ceinture mis en correspondance avec les lignes pénétrant dans Paris, soit enfin par la construction du chemin de fer métropolitain dont nous venons de parler plus haut. Ce dernier mode de transport permettrait la création de villages sur le modèle de ceux qui ont été créés dans les environs de Londres sur des terrains à bon marché, et c'est surtout sur

ces terrains que l'on pourrait édifier des maisons de famille de 5 à 6,000 francs pouvant être vendues aux locataires et louées avec un loyer majoré d'une somme minime pour servir d'amortissement.

Le système de quelques-uns des auteurs des propositions arrivées à la Commission n'est applicable qu'à la condition que les moyens de communication soient améliorés et complétés. Ainsi la proposition de M. Duthoit, qui nous paraît très intéressante et digne d'un sérieux examen, qui a le mérite d'avoir été mise en pratique par son auteur, car M. Duthoit a déjà construit 28 maisons qu'il a louées à un taux ne dépassant que de fort peu le taux courant et les locataires deviennent, au bout de dix années de location régulièrement payée, propriétaires de l'immeuble qu'ils habitent : nous croyons que c'est là un des projets répondant le mieux à notre programme et aux besoins des classes laborieuses, mais M. Duthoit n'a expérimenté son système que dans les environs de Paris, dans les localités desservies par les lignes de banlieue. Il propose de construire des maisons de famille avec 200 francs de loyer, amortissement compris, et dont le locataire deviendra propriétaire après avoir payé le loyer pendant dix ans.

Le système de M. Du Mont, ingénieur civil, qui consiste aussi en construction de maisons de famille sur la zone militaire avec loyer et amortissement, en supposant que l'État consente à laisser construire sur ladite zone, ne serait praticable qu'à la condition que tous les points des fortifications fussent mis en communication directe et fréquente avec le centre de Paris. Pour le moment nous n'insistons pas davantage sur ce point, que nous considérons comme étant le nœud de la question qui vous est soumise.

Avant d'examiner les différents projets qui ont été proposés à la Commission, il nous a semblé intéressant d'examiner rapidement ce qui a été fait pour les travailleurs dans les différentes villes où l'on s'en est occupé.

FAMILISTÈRE DE GUISE.

Le familistère de Guise, fondé par M. Godin, ancien député, est un modèle du genre, mais il n'est guère praticable à Paris; M. Godin a procuré à ses locataires tous les agréments de la demeure du riche.

Les fièvres épidémiques n'ont jamais ravagé le familistère. Quand le typhus apparaissait dans la contrée, M. Godin faisait saupoudrer les couloirs, les corridors, de sciure de bois imprégnée d'acide phénique; par l'eau, les nettoyages, les désinfectants, il a toujours conjuré les terribles effets du fléau.

Les étages sont absolument indépendants les uns des autres et rendus insonores par une couche de terre à four placée sous le carrelage, les escaliers sont construits en matériaux incombustibles, l'eau et le gaz sont à la disposition des locataires, un médecin vient deux fois par jour visiter l'établissement; des bains chauds et froids, un lavoir, une bibliothèque, un théâtre font partie de l'établissement.

L'éducation des enfants est un des côtés les plus remarquables de l'organisation de cet établissement modèle.

Aucun ouvrier n'est forcé d'habiter le familistère, mais il attire tant de monde que M. Godin a dû faire construire en 1877 un troisième corps de bâtiment destiné à loger 500 personnes.

CITÉS OUVRIÈRES DE MULHOUSE.

Les cités ouvrières de Mulhouse, construites par M. Muller, sont des maisons de famille assemblées par groupe de quatre. à étage sur rez-de-chaussée, avec cave et grenier et privés en dehors. D'après le devis de M. Muller, l'éminent architecte qui les a construites, chaque maison coûte 3,571 fr. 45 c. Les loca-

taires peuvent devenir propriétaires d'une maison de 3,000 fr. et au-dessus aux conditions suivantes :

« 1° Un premier versement de 300 francs payé comptant et des versements mensuels de 25 francs ;

« 2° En attendant la réalisation notariée après paiement du « tiers au moins de la valeur de la maison, l'acquéreur condi- « tionnel est considéré comme locataire ; il est crédité de ses « versements et débité du prix de la maison, le tout sous l'inté- « rêt réciproque de 5 °/₀ l'an réglé au 30 juin ;

« 3° Au cas de résiliation par la Société, par défaut d'exacti- « tude dans les paiements mensuels, ledit acquéreur condition- « nel s'engage à quitter la maison sur simple avertissement et à « la rendre en bon état de conservation, sous peine de dommages « et intérêts ; son compte sera établi ainsi : son loyer calculé à « 18 francs par mois pour une maison de 3,000 francs et au- « dessus, le montant de ce loyer étant défalqué des paiements « faits, l'excédent sera remboursé contre la remise des clefs, du « livret et des quittances délivrées par la Société ;

« 4° L'immeuble sera conservé en son état actuel ; les tilleuls « et les arbres à fruits, ainsi que les clôtures, seront entre- « tenus par le propriétaire qui devra tenir le jardin en bon état « de culture, sans bâtir dessus, le tout pour conserver aux cités « l'harmonie qui règne et pour ne pas nuire aux voisins.

« La faculté de revendre ou de sous-louer est interdite, sauf « autorisation spéciale de la Société, pendant les dix années qui « suivent la date du contrat.

« Le paiement intégral devra être effectué au plus tard dans le « délai de 14 ans à partir de l'entrée en jouissance. »

Le système de la Société mulhousienne a donné des résultats inespérés ; en 1854, elle avait vendu 49 maisons. Le total en 1878 s'élevait à près de 1,400. M. Muller ajoute qu'il se construit chaque année 40 maison nouvelles et qu'elles sont vendues

à peine achevées. Nous avons là un exemple d'autant plus facile à suivre qu'il est sanctionné par la pratique ; nous avons, il est vrai, une différence dans le prix des terrains, mais qui ne peut augmenter sensiblement dans les quartiers excentriques ou dans la banlieue le prix de ces petits immeubles ; il est même probable que sur certains points de la banlieue le terrain est moins cher qu'à Mulhouse.

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE LILLE.

La Compagnie immobilière de Lille a été créée en 1865 au capital de 2,000,000 de francs, dans le but de construire des maisons destinées à servir de logements à la population ouvrière.

Le loyer annuel des maisons construites par la Société ne peut dépasser 8 °/₀ du prix de revient, indépendamment des contributions et de la prime d'assurance contre l'incendie.

La vente des maisons se fait aux locataires au prix de revient payable en quinze années par acomptes d'au moins 20 francs par mois avec faculté de se libérer par anticipation.

Le même acquéreur ne peut acheter plus de trois maisons ; il lui est interdit de sous-louer par parties ou en totalité avant le paiement des 4/10 du prix de l'immeuble.

Pour faciliter cette opération, qui a donné les meilleurs résultats, le Conseil municipal de la ville de Lille, par sa délibération en date du 4 juillet 1865, a approuvé les statuts de la Compagnie et a déclaré garantir aux actionnaires le paiement de l'intérêt annuel de 5 °/₀ du capital engagé ; cette délibération fait le plus grand honneur au Conseil municipal de Lille.

SOCIÉTÉ HAVRAISE DES CITÉS OUVRIÈRES.

Cette Société, fondée au capital de 200,000 francs, a fait cons-

truire des maisons séparées de famille, avec jardin et cour, pour les vendre à prix coûtant aux ouvriers qui, en payant une certaine somme par mois, laquelle n'est pas sensiblement plus forte que celle d'un loyer ordinaire, deviennent propriétaires au bout d'un certain nombre d'années ; la Société ne prélève aucun bénéfice et ne retire que 5 °/₀ du capital engagé. Le Conseil municipal du Havre, pour encourager cette tentative philanthropique, a voté à ladite Société une subvention de 25,000 francs.

Voici les principales conditions de vente :

Un premier versement de 300 francs payé comptant pour une maison de 3,000 francs et devant servir à payer les frais du contrat.

Un paiement mensuel de 24 fr. 05 c. pour devenir propriétaire de l'immeuble en quinze années ; ou de 20 fr. 05 c. en vingt années avec faculté pour l'acquéreur de se libérer plus vite.

En cas d'inexactitude dans les paiements mensuels, la Société aura le droit de reprendre possession de l'immeuble en remboursant à l'acquéreur ce qu'il aura pu verser en sus de 20 francs par mois pendant la durée de son séjour dans la maison.

Le contrat notarié se fait seulement après le paiement d'un tiers de la valeur de l'immeuble. Nous trouvons encore au Havre un bel exemple à suivre.

SOCIÉTÉ ANONYME SAINT-QUENTINOISE.

Cette Société, comme celles du Havre et de Mulhouse, a été fondée dans le but de créer des habitations d'ouvriers ; elle construit des maisons pour une seule famille, elle les loue ou elle les vend avec toute facilité de payer un amortissement, variable selon les moyens de l'acquéreur, ajouté au prix du loyer.

Un premier groupe de seize maisons a été mis en vente ou en location avec promesse de vente ; chacune de ces maison, bâtie

entre cour et jardin, sur un terrain d'une contenance de 123 mètres carrés, se compose d'une cave, de deux pièces au rez-de-chaussée, d'un grenier, lieux d'aisances et d'un petit appentis.

Le prix des maisons sans mansardes est de 2,500 francs, avec mansardes 150 francs de plus.

Ne connaissant pas les statuts de la Société, nous ne savons pas quel bénéfice elle fait sur chaque maison ni combien elle fait rapporter pour cent à son capital ; que ce soit une société philanthropique ou une société financière, l'important c'est qu'elle rend des services à la classe ouvrière. Voici le tableau dressé par la Société pour le mode de libération :

POUR MAISONS SANS MANSARDES

PREMIER VERSEMENT	VERSEMENTS MENSUELS	DÉLAIS DE LIBÉRATION
500 »	20 »	12 ans et 5 mois.
500 »	25 »	9 ans.
600 »	20 »	11 ans et 7 mois.
600 »	25 »	8 — 5 —
700 »	20 »	10 — 9 —
700 »	25 »	7 — 11 —
800 »	20 »	10 ans.
800 »	25 »	7 ans et 5 mois.
900 »	20 »	9 — 3 —
900 »	25 »	6 — 11 —
1,000 »	20 »	8 — 6 —
1,000 »	25 »	6 — 4 —
1,100 »	20 »	7 — 10 —
1,100 »	25 »	5 — 11 —
1,200 »	20 »	7 — 2 —
1,200 »	25 »	5 — 5 —
1,300 »	20 »	6 — 6 —
1,300 »	25 »	4 — 11 —
1,400 »	20 »	5 — 10 —
1,400 »	25 »	4 — 5 —
1,500 »	20 »	5 — 3 —
1,500 »	25 »	4 ans.

Pour les maisons avec mansardes il y a 150 francs de plus à amortir, ce qui fait à peu près un an de plus pour le versement de 500 francs. Nous voyons par ce tableau que, moyennant un loyer de 20 francs par mois, ce qui fait 240 francs par an, les locataires deviennent propriétaires au bout de douze années et ils n'ont payé qu'une location ordinaire.

Nous ne parlerons que pour mémoire de l'essai fait en 1852 par l'auteur de *l'Extinction du paupérisme*, qui, pour résoudre la grave question des loyers, fit construire dix-sept maisons sur le boulevard Mazas; ces maisons sont très confortables, mais, eu égard aux besoins d'une population de plus de deux millions d'habitants, on peut dire que cette tentative n'a donné aucun résultat.

Nous allons maintenant examiner ce qui a été fait dans cet ordre d'idées à l'étranger. Si l'Angleterre est le pays où l'on se soit le plus occupé d'améliorer les logements ouvriers, il n'est cependant pas le seul, et, d'après l'avis de M. Muller, le Danemark, proportion gardée, est peut-être celui qui a fait le plus pour les classes laborieuses.

Il existait en Hollande, en 1877, 31 sociétés ayant pour but l'amélioration des habitations ouvrières, qui avaient consacré un capital d'environ 5 millions de francs à l'établissement de 2,172 logements, dont le prix de la propriété varie de 1,500 à 6,000 francs.

ANGLETERRE.

D'après M. Muller, il existe aujourd'hui plus de trois mille *building societies* en Angleterre. Ces sociétés ont pour but la construction d'habitations à bon marché; elles ont rendu de très grands services à la classe laborieuse, mais elles sont fondées par des spéculateurs qui, tout en rendant des services, retirent

de leurs opérations de très beaux bénéfices. Ces sociétés sont en même temps des sociétés financières ; leur mécanisme est assez compliqué, et, comme en Angleterre le sol ne peut être aliéné par celui qui le possède, on ne peut jamais devenir propriétaire que de la construction, et cela pour un temps ne pouvant pas dépasser 99 ans. Aussi les opérations des sociétés sont-elles généralement de 90 ans.

Voici un exemple des opérations de ces sociétés :

Un locataire, payant 750 francs de loyer annuel, veut devenir propriétaire de la maison pour 90 ans, le temps au bout duquel le sol et les constructions feront retour au propriétaire foncier. Il paiera :

1° Une somme de 500 francs comptant;

2° Une rente annuelle de 100 francs au propriétaire du sol, durant 90 ans ;

3° Une somme de 8,000 francs payable en 12 ans. Si le vendeur veut être payé comptant, l'acquéreur s'adressera à une *building society* qui lui avancera les 8,000 francs, moyennant une annuité de 766 francs qui, payée pendant 12 ans, éteindra intérêt et capital.

En opérant de cette façon, la maison reviendra à l'acquéreur à une somme composée de la manière suivante :

1° Douze annuités de 756 francs, soit........	9.072	»
2° Douze annuités de 100 francs............	1.200	»
3° Versement préalable..................	500	»
Total..........	10.772	»
D'un autre côté, comme locataire, l'acquéreur eut payé douze années de loyer à 750 francs.....	9.000	»
Il paiera donc..........	1.772	»

pour devenir propriétaire de la construction pendant 90 ans.

Nous croyons, qu'en France, nous n'avons pas besoin de combinaisons aussi compliquées ; la faculté que possède chaque citoyen de devenir propriétaire à perpétuité, aussi bien du sol que de la construction, rend ces sortes d'opérations beaucoup plus faciles. Il est vrai que les capitalistes parisiens, pas plus que les pouvoirs publics, n'ont pas profité de cet avantage pour suivre les Anglais dans cette voie, et pourtant, en dehors des services qu'elles ont rendus, les sociétés anglaises ont réalisé de beaux bénéfices, lesquels s'élèvent dans les 13 dernières sociétés, de 1876 à 1877, à 134,137 livres sterlings, soit environ 2,500,000 francs. La plupart paient 4 °/o à leurs déposants et de 6 à 7 °/o chaque année aux actionnaires.

BELGIQUE.

Les principales sociétés de la Belgique sont :

La Société anonyme des habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise ;

La Société liégeoise des maisons ouvrières ;

Le bureau de bienfaisance d'Anvers ;

Le bureau de bienfaisance de Nivelle.

La Société bruxelloise a été fondée en 1868 sous le patronage du Gouvernement. Les statuts sont approuvés par un arrêté royal. Bien que le but de la société soit la construction, la location et la vente de maisons à bon marché destinées à la classe travailleuse, ce n'est cependant pas une société philanthropique. Le capital est de cinq millions ; les actionnaires, après avoir prélevé un intérêt de 5 °/o, se distribuent le surplus du bénéfice comme dividende, en faisant une part plus large aux administrateurs.

La Société liégeoise a beaucoup d'analogie avec la société dont

nous venons de parler ci-dessus. Son capital est de deux millions; deux censeurs sont nommés pour surveiller les opérations de la société, l'un par le roi, l'autre par le conseil des échevins; une part de 5 °/₀ dans les bénéfices nets est distribuée à titre de gratification aux employés de l'administration.

Le bureau de bienfaisance d'Anvers a fait construire 167 maisons ouvrières qui ont coûté 570,000 francs et qui sont louées aux familles nécessiteuses sur la base d'un revenu de 5 °/₀.

Le bureau de bienfaisance de Nivelle a construit des maisons qu'il vend aux locataires moyennant une somme de 4 francs par semaine. Chaque maison est évaluée à 1,621 francs et le locataire devient propriétaire au bout de dix-huit années.

ESPAGNE.

La *Constructura bénéficia* de Madrid est fondée sur la bienfaisance seule. Elle doit son existence à une collecte faite dans une fête de bienfaisance qui eut lieu à Paris et dont le montant s'éleva à 47,000 francs. La société fut fondée le 28 avril 1875 sous la présidence du comte de Toreno. Il est dit dans les statuts que l'association est constituée pour servir de stimulant et d'exemple à toutes les autres contrées de l'Espagne, que les maisons construites sur des types variés seront données en location aux familles des ouvriers, lesquelles, grâce à une petite augmentation du loyer mensuel, représentant l'amortissement du capital ou valeur de la maison, pourront devenir de locataires propriétaires de l'habitation, ce qui est l'objet primordial de l'association.

Il est dit que la fixation du loyer et les conditions exigées pour devenir propriétaire seront déterminées par des règlements spéciaux.

Nous avons examiné les principaux systèmes de logements

ouvriers appliqués dans différents pays ; nous arrêterons là cette étude sommaire et nous renvoyons à l'ouvrage si complet et si savant de M. Muller les personnes qui voudraient avoir des renseignements plus étendus. Nous allons maintenant passer à l'examen des propositions qui sont arrivées à la Commission.

PROPOSITION DE M. FABIEN.

M. Fabien propose la création de maisons de famille ; la partie la plus honnête, la plus laborieuse des travailleurs accueillera, dit-il, avec joie ce système de logements à bon marché. Nous sommes de son avis et nous croyons comme lui que l'idée de posséder un jour la propriété qu'elle occupe moraliserait la population et lui donnerait un vernis d'honnêteté, d'esprit de famille et de prévoyance qui tendrait à faire disparaître bien des utopies qui hantent certains cerveaux d'abstracteurs de socialisme révolutionnaire, lesquels, une fois propriétaires d'une parcelle de leur maison, feraient bien vite un retour vers des notions plus exactes de la vie réelle et du socialisme rationnel : une fois tout à fait propriétaires, leur théorie pourrait bien subir de sérieuses modifications.

Paris, dit M. Fabien, n'a plus de place pour loger tous ses ouvriers et tous ses petits employés, mais à chaque quartier correspond, à une faible distance, une portion de la banlieue qui peut être considérée comme une expansion du quartier ; si nous arrivions à obtenir du Gouvernement la suppression des fortifications, cela deviendrait tout à fait facile ; enfin, tout autour de Paris, on peut trouver soit des terrains de l'Assistance publique, soit en s'adressant à l'initiative privée des terrains à bon marché, mais il faut toujours en revenir aux moyens de transport rapides et à bon marché.

M. Fabien dit qu'avec les terrains appartenant à la Ville et à l'Assistance publique situés dans Paris, on pourrait encore cons-

truire des maisons de famille à des prix abordables, et il offre généreusement de céder à prix coûtant un terrain qu'il possède depuis fort longtemps à Paris, avenue Daumesnil, 267, 269, 271, et rue des Coucous, 1, d'une superficie de 3,420 mètres carrés avec une façade de 111 mètres sur les deux voies.

L'offre de M. Fabien a fait l'objet d'un rapport adressé par M. Barthet, ingénieur en chef, à la Commission : « M. Fabien, « dit le rapporteur, qui désire continuer l'œuvre de philan- « thropie à laquelle il se dévoue avec tant de désintéressement, « cède l'ensemble de son terrain au prix de revient, c'est-à-dire « à 6 fr. 27 c. le mètre carré, à la condition qu'il sera utilisé « pour des petites constructions ouvrières dans les conditions à « déterminer par le cahier des charges que dressera la Com- « mission. »

La Commission adresse à M. Fabien ses remerciements les plus sincères; il donne l'exemple d'un désintéressement malheureusement trop rare et d'un dévouement aux intérêts des classes travailleuses d'autant plus louable qu'il n'a d'autre mobile que les sentiments philanthropiques que nous connaissons tous à ce brave et excellent citoyen.

Le Conseil n'ayant pas encore statué sur la proposition du Gouvernement et sur le mode qui sera employé pour faciliter la construction des logements à bon marché, la Commission accepte en principe l'offre de M. Fabien ; elle souhaite que le Conseil aboutisse à une combinaison, soit avec le Crédit foncier, soit par un autre moyen financier, pour que cette parcelle de terrain puisse être bâtie et revendue sans bénéfice ni majoration aux locataires, étant bien entendu que ces locataires seront des travailleurs.

Les propositions de MM. Duthoit et du Mont, dont nous avons déjà parlé, sont assurément très intéressantes, mais elles ne sont pas praticables dans Paris, et les auteurs le reconnaissent, puisqu'ils proposent seulement de construire des maisons à bon marché sur des terrains situés hors de l'enceinte des forti-

cations. La Commission ayant décidé de n'examiner que les propositions de construire dans Paris, nous ne pouvons, à notre grand regret, prendre en considération les systèmes ci-dessus.

Votre Commission, Messieurs, reconnaît qu'il y a urgence à s'occuper de la question des logements à bon marché ; dans tous les pays et surtout en Angleterre, cette question sociale au premier chef a reçu un commencement d'exécution, et de sérieux résultats ont déjà été obtenus ; nous espérons que Paris ne voudra pas rester plus longtemps en arrière et que vous voterez les propositions de la Commission, lesquelles doivent servir de base et de point de départ pour toutes les combinaisons et l'application de tous les systèmes proposés.

Tout en reconnaissant que la construction des maisons mixtes à plusieurs étages est le système le plus rationnel pour Paris, nous croyons que le système des maisons de famille ne doit pas être écarté. Il y a encore dans Paris beaucoup de terrains à bon marché et même des terrains sur lesquels il ne serait pas possible d'édifier des maisons à plusieurs étages à cause de leur peu de solidité et sur lesquels on pourrait construire des maisons de famille avec un rez-de-chaussée et un étage, que l'on pourrait louer avec promesse de vente avec un loyer majoré d'une faible somme destinée à l'amortissement du prix de l'immeuble ; nous n'insistons pas sur le côté moral de ce mode de location ; partout où il a été appliqué, il a produit les meilleurs effets : l'homme, en devenant propriétaire, s'attache davantage à son foyer, s'y plaît, l'embellit et ne pense plus à fréquenter le cabaret ; nous avons dans notre passé les exemples les plus concluants : le jour où la Révolution a rendu propriétaire des champs l'ouvrier des campagnes, son état amélioré s'est accru, la fertilité du sol s'est accrue et la fortune publique a centuplé.

Puisque le Gouvernement subventionne les compagnies de chemins de fer pour les encourager à étendre leur réseau dans un but d'utilité publique, nous ne voyons pas pourquoi l'État, les départements ou les communes ne subventionneraient pas les

sociétés qui pourraient se constituer dans le but de construire des logements sains et à bon marché ; ce serait là aussi un intérêt public.

La Commission est entrée dans cette voie en votant l'inscription au budget d'une somme de deux millions pour servir de garantie d'intérêt aux sociétés qui, sous certaines conditions à déterminer, construiront des habitations à bon marché, nous réservant de recommander la combinaison qui a été appliquée à Lille et dont cette municipalité n'a eu qu'à se féliciter.

Paris, le 3 décembre 1883.

Le rapporteur,

L. Reygeal.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du mardi 4 décembre 1883.

La séance est ouverte à quatre heures quinze minutes, sous la présidence de M. Darlot.

Présents : MM. Amouroux, Darlot, Fiaux, Gamard, Manier, Reygeal.

Le procès-verbal de la séance du mardi 27 novembre est adopté.

M. AMOUROUX donne lecture du projet de cahier des charges à imposer aux constructeurs qui bénéficieront des avantages accordés par la Ville :

Article premier. — Les propriétaires, architectes et entrepreneurs qui voudront bénéficier des avantages ou de partie des avantages qui seront offerts par l'Administration aux constructeurs de maisons à petits loyers ou de petites maisons de famille, devront se conformer au cahier des charges et conditions détaillées ci-après, indépendamment de celles en usage pour édifier de bonnes constructions, satisfaire aux règles de l'art et se conformer aux règlements de voirie.

M. GAMARD propose d'ajouter après les mots : *offerts par*

l'Administration, les mots : *avec ou sans le concours du Crédit foncier.*

Cette proposition est adoptée.

Nature du sol.

Art. 2. — Le sol sur lequel seront édifiées ces constructions privilégiées devra être disposé de manière à ne recevoir aucun passage d'eaux supérieures, ni par superficie, ni par infiltration.

Le terrain ne doit pas être marécageux.

Si le terrain est fait de remblais, ces matériaux devront être de bonne nature, sans matières infectes ni putrescibles.

Il devra être, en tout cas, au-dessus des niveaux des plus grandes inondations connues.

Aucune de ces constructions privilégiées ne sera établie dans un terrain qui ne pourrait pas être relié à un égout par une pente suffisante.

Le sol du rez-de-chaussée devra être au moins à trois mètres au dessus de la nappe souterraine.

M. Gamard propose de supprimer les mots : *constructions privilégiées* et de mettre simplement : *constructions.*

Adopté.

M. le Président fait remarquer que l'obligation imposée par le dernier paragraphe empêchera de construire dans bien des quartiers et qu'il n'y aurait pas lieu, dès lors, de la maintenir.

M. Gamard appuie cette observation. Il appartiendra au constructeur de prendre les mesures nécessaires pour empêcher les infiltrations d'eau.

Le dernier paragraphe de l'art. 2 est supprimé.

Rez-de-chaussée.

Art. 3. — Tout logement à rez-de-chaussée devra être à 45 centimètres au moins (3 marches) au-dessus du sol extérieur.

Nature des matériaux et leur emploi.

Art. 4. — Les matériaux employés pour les fondations et le rez-de-chaussée seront durs, compacts, aussi imperméables que possible; les moellons tendres et les briques mal cuites seront interdites aussi bien en fondations qu'au rez-de-chaussée; tous éléments hygroscopiques, tels que certaines pierres, naturelles ou factices, briques salpêtrées ou pouvant se salpêtrer par suite de la nature des argiles employées, seront absolument prohibés.

Dans les constructions des murs et cloisons, le plâtre, soit comme hourdis, soit comme crépis, ne pourra être employé dans les sous-sols et dans les rez-de-chaussée.

Sur les murs et cloisons à rez-de-chaussée, quand ils ne seront pas peints sur mortier, il pourra être appliqué sur les crépis en mortier un enduit mince de plâtre fin.

Au rez-de-chaussée et en sous-sol, il ne pourra être employé que des briques fort cuites.

L'emploi du plâtre est absolument interdit partout où il peut y avoir de l'humidité ou des vapeurs ; il ne sera pas même toléré comme scellement dans un travail quelconque de canalisation, en sous-sol ou à rez-de-chaussée.

Les matériaux perméables ou hygroscopiques, tels par exemple que certaines pierres, les briques mal cuites ou salpêtrées, les blocs de toutes dimensions, pleins ou creux, en plâtre, ou en autres matières perméables ou hygroscopiques agglomérées d'une façon quelconque, ne pourront être employés à l'extérieur en aucun cas, revêtus ou non d'un enduit.

Les murs qui seront exposés à l'ouest devront être en matériaux de très bonne qualité, imperméables, hourdés avec le plus grand soin et, s'ils ont la moindre perméabilité, on devra les recouvrir d'un enduit extérieur, d'épaisseur suffisante, de mortier de chaux ou de ciment, ou encore de bardeaux en ardoise, terre cuite, ou autres matières imperméables.

Épaisseur des murs.

Art. 5. — Les murs extérieurs d'un logement quelconque, à n'importe quel étage, ne pourront avoir moins de 40 centimètres d'épaisseur, quand ils seront en pierre, meulière ou moellons, de 23 à 25 centimètres, enduit compris, quand on les fera en briques, en béton Coignet d'irréprochable fabrication, ou en pierres moulées composées de pierrailles, de ciment de bonne qualité ou de chaux éminemment hydraulique.

Caves. — Rez-de-chaussée. — Eaux et écoulements. — Privés. — Ordures.

Art. 6. — Les caves seront suffisamment claires et très bien aérées. En cas de caves voûtées, le plâtre ne pourra en aucun cas entrer dans leur construction. Le remplissage des reins se fera en matériaux autres que plâtres, déchets tendres et matériaux hygroscopiques.

S'il n'y a pas de caves au-dessous de la maison et qu'il y ait des chambres à coucher au rez-de-chaussée, surélevé comme dit de 0 m. 45 c., et, si le sol n'est pas remblayé, des courants d'air seront ménagés sous le plancher. Les murettes qui le supporteront ne pourront contenir ni plâtre ni plâtras ; les circulations d'air répandues sous tout le plancher devront pouvoir se nettoyer et se fermer en hiver ; les lambourdes ne seront pas scellées au plâtre.

Si le sol est remblayé jusqu'au niveau du rez-de-chaussée surélevé, il le sera avec des matériaux sains, non hygroscopiques, sans plâtre ni plâtras ou détritus quelconque.

Une couche de béton de 8 centimètres au moins recevra le pavement, le bitume ou le parquet posé sur asphalte ou lambourdes scellées à bain de bitume.

Le plâtre est prohibé dans la pose du carrelage à rez-de-chaussée. Les sols des corridors à rez-de-chaussée, des cours et des courettes, seront toujours cimentés, asphaltés ou bétonnés avec pente minimum de un centimètre par mètre, angles arrondis, et les murs de ces parties seront enduits de ciment à 1 mètre de hauteur.

Si dans les cours et courettes il est employé des pavés, dalles ou carreaux, ils seront posés sur forme en mortier et rejointoyés au ciment.

Partout où il y aura écoulement d'eau, la préférence sera donnée aux sols qui réduiront le plus le nombre de joints.

Tous les écoulements à ciel ouvert seront conduits dans des siphons de forme appropriée, disposés de façon à intercepter les émanations, facilement visitables et de là dans des tuyaux imperméables jusqu'à l'égout.

Aucun écoulement ne pourra traverser une construction habitée, autrement qu'en tuyaux disposés en alignements droits, avec pente suffisante pour éviter les obstructions.

Aux deux extrémités et à tous les coudes, se trouveront des regards à l'air libre, chaque fois que ce sera possible, pour permettre la surveillance et le nettoyage de cette canalisation, sans avoir besoin de l'ouvrir dans la partie habitée.

Tous les éviers, toutes les descentes d'eaux de service seront munis de siphons et auront un écoulement direct à l'égout par des tuyaux imperméables disposés de manière à éviter l'action de la gelée.

Chaque logement de famille, comprenant au moins deux chambres et une cuisine, aura toujours ses privés qui devront prendre jour et air à l'extérieur par une fenètre à vantail mobile d'au moins 20 décimètres carrés; les cuvettes seront à effet d'eau en grès vernissé, faïence ou porcelaine; elles seront alimentées par un petit réservoir d'au moins 15 litres, placé dans le cabinet et facile à remplir avec un broc.

Les privés communs, à l'usage des locataires d'une chambre seulement, en desserviront au maximum cinq; ils seront de disposition convenable pour être tenus forcément propres. Le sol en sera cimenté avec forte pente reliée aux murs par angles très arrondis, le tout formant cuvette, qui aboutit à l'orifice; du sol n'émergent que les deux patins pour les pieds.

Les cloisons des privés seront, ainsi que les murs, hourdées et enduites en ciment dans toute la hauteur.

Le service de l'eau de lavage y sera commodément établi.

Les cabinets privés communs seront éclairés et ventilés comme les autres; les fenètres ne pourront prendre jour qu'à l'extérieur et auront aussi 20 décimètres carrés d'ouverture.

Aucune fosse fixe ne sera établie dans ces maisons.

Toutes les déjections seront conduites avec les eaux, dans des tuyaux à grandes pentes, hors de la propriété où et comme il sera indiqué par l'Administration suivant les localités.

En aucun cas, il ne pourra être établi de puisards ou puits perdus, quelles que soient les dispositions qui pourraient être proposées.

Dans toute maison à étage, il y aura au rez-de-chaussée un cabinet à ordures, ventilé, facilement accessible, dans lequel chacun pourra jeter, à niveau ou à chaque étage, à mesure qu'ils se produisent, les débris de toutes espèces et les poussières. Toutes ces matières tombent dans une caisseq ui est vidée chaque matin. Les cloisons de ce cabinet des ordures, et de la gaine verticale qui y conduit du haut en bas de la maison, seront hourdées et enduites en ciment.

La gaine venant des étages pourra être en grès vernissé ou en fonte émaillée d'au moins 30 centimètres de diamètre et montera jusqu'au-dessus des combles pour la ventilation; elle devra être verticale.

Elle sera nettoyée à fond tous les six mois. Des postes d'eau seront établis avec le plus grand soin au rez-de-chaussée et à chaque étage; ils seront très accessibles. La colonne montante devra avoir une section suffisante de 0m020 au moins pour satisfaire aux abonnements particuliers. Les robinets seront toujours accessibles à tous les locataires.

Ces postes d'eau seront à robinet libre, sauf le cas où il y aura des industries ou commerces consommant de l'eau.

Des dispositions seront prises pour qu'au moins les écoulements soient à l'abri de la gelée.

M. Gamard n'est pas d'avis d'exiger un privé pour chaque logement. Il craint en effet que, si les dimensions le permettent, il ne serve de chambre à coucher pour des enfants. Mieux vaudrait, selon lui, que le privé fût situé hors du logement.

Cette manière de procéder permettrait, en effet, d'économiser du terrain; tous les tuyaux de chute aboutiraient à un seul tuyau de descente et il n'y aurait jamais à craindre d'odeur dans les logements.

M. Amouroux estime qu'il conviendrait de laisser à ce sujet une certaine latitude aux constructeurs.

La Commission décide d'ajouter :

Ces privés pourront être installés, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du logement.

Sols intérieurs.

Art. 7. — Les logements de famille auront les sols de cuisine enduits de ciment sur entrevous pleins; ou ils seront en carreaux à surface lisse posés sur béton et à bain de ciment; les angles des murs seront arrondis, les plinthes seront en ciment ou en matières imperméables y scellées.

Composition d'un logement.

Art. 8. — Tout logement de famille se composera de une, deux ou trois chambres avec cuisine et privés. Une chambre à coucher ne pourra pas avoir moins de 15 mètres cubes par personne. La moindre largeur d'une chambre sera de 2^m20. Elle sera munie d'une cheminée ordinaire ou d'orifices de ventilation suffisante et d'entrées d'air. Les fenêtres des chambres à coucher ne seront pas à plus de 30 centimètres du plancher et du plafond et auront au moins 1 mètre de largeur.

On devra se conformer strictement aux nouveaux règlements de salubrité.

Tous les cinq ans, cours, courettes, escaliers, passages, couloirs, seront repeints ou blanchis à la chaux.

Aucune chambre à coucher ne pourra être éclairée par une fenêtre en tabatière.

Il est spécialement rappelé que jamais il ne sera toléré de chambres à coucher éclairées sur courettes, éclairées en second jour ou placées dans les locaux attenant à un terre-plein.

Il ne pourra pas être fait d'alcôves, à moins d'une ventilation spéciale.

Aucun logement ne pourra être directement sous la couverture, qu'elle soit en tuiles ou en métal, alors même qu'elle serait plafonnée. Quand il conviendra de rendre les mansardes habitables, on devra établir un premier plancher sous la couverture, voligée ou non, puis, entre celui-ci et le plafond, un coussin d'air qui pourra être renouvelé facilement par des registres.

Dans tous les logements sans exception, pour éviter les condensations de vapeur contre les murs et les meubles, on ventilera, comme dit, au moyen de cheminées ordinaires ou de tuyaux d'aération, avec prise d'air d'au moins un décimètre carré de section effective.

Dans toute chambre où se fait la cuisine, il est absolument prescrit d'avoir un moyen spécial de renouvellement de l'air.

Les cuisines n'auront pas moins de 4 mètres carrés. Leur moindre largeur sera de 1m50; elles seront munies d'un fourneau à deux trous au moins, d'un évier correspondant à l'écoulement à l'égout et d'un garde-manger placé en-dessous de la fenêtre qui aura au minimum 1m50 sur 0m80. Elle aura un vasistas à bascule.

Il sera convenable d'arrondir les angles des plafonds et des murs dans toutes les pièces; les papiers des tentures s'arrêteront dans ce cas à l'arrondi.

Les entrevous seront établis de manière à présenter le moins de sonorité possible.

Les cloisons séparatrices de deux logements auront au moins 14 centimètres d'épaisseur; les portes d'entrée auront 80 centimètres, celles intérieures pourront n'avoir que 0m70 à 0m75; les antichambres, quand il y en aura, n'auront pas moins de 1 mètre de largeur, et dans ce cas elles donneront accès aux privés. Elles seront au moins éclairées par la porte vitrée de la cuisine.

M. Gamard. — Je propose de modifier le cube fixé pour les chambres. Il ne sera pas possible, en effet, dans la pratique, de vérifier si une ou deux personnes couchent dans la même pièce.

M. Reygeal dit qu'aux mots : *15 mètres cubes* on pourrait ajouter : *environ*.

Adopté.

Passages et escaliers.

Art. 9. — Le passage de l'allée conduisant à la loge et à l'escalier, s'il n'a pas d'autre éclairage, recevra le jour par la porte vitrée de la maison, ainsi que par une imposte, vitrée aussi, et mobile pour l'aération.

Les murs seront peints à l'huile, 3 couches en ton clair; les plafonds seront à la colle sur première couche à l'huile.

L'escalier sera éclairé à chaque étage par une fenêtre d'au moins un mètre carré, ouvrante ou munie d'imposte ouvrante d'au moins 25 décimètres carrés.

Les marches ne pourront avoir moins de 1 mètre de longueur libre ;

0 m. 17 c. à 0 m. 18 c. de hauteur et 0 m. 28 c. de largeur minimum de giron ; en cas d'échiffre courbe, le rayon du jour ne sera pas moindre de 0 m. 25 c.

Les piliers auront au moins 1 mètre de largeur.

Les rampes seront en métal avec main-courante en bois, rigides sans ballottements.

M. GAMARD n'est pas d'avis d'exiger la peinture en ton clair. Elle est, en effet, très salissante.

Les mots *ton clair* sont supprimés.

Dispositions générales.

Art. 10. — Si la bonne utilisation d'un terrain et des raisons d'économie, qui seront à discuter, lors de l'approbation du projet, conduisaient à établir des couloirs desservant plus de trois logements, ils auront au moins 1 m. 50 c. de largeur et seront éclairés et aérés directement à chaque extrémité par une fenêtre de 2 mètres de hauteur sur 1 m. 20 c. de largeur, à vantaux mobiles et vasistas de 20 décimètres carrés au minimum.

S'il s'établit dans ces maisons un commerce quelconque qui réunisse régulièrement un certain nombre de personnes, il sera établi, à proximité du lieu de réunion, des urinoirs dans les meilleures conditions de lavage et de ventilation.

A l'entrée de chaque maison sera placé un écriteau qui indiquera le prix, la situation, la composition et les vacances des divers logements qui s'y trouvent.

Les sous-locations sont prohibées.

Toute habitation doit être pourvue d'une cour disposée de telle façon qu'aucune fenêtre ne soit à moins de 8 mètres des constructions qui lui font face.

Les cours ne pourront jamais être couvertes.

M. GAMARD propose d'autoriser la couverture des cours entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Cette proposition est adoptée.

En conséquence, le cahier des charges est adopté dans les termes suivants :

Article premier. — Les propriétaires, architectes et entrepreneurs qui voudront bénéficier des avantages ou de partie des avantages qui sont offerts par l'Administration, avec ou sans le concours du Crédit foncier, aux constructeurs de maisons à petits loyers ou de petites maisons de famille, devront se conformer au cahier des charges et conditions détaillées ci-après, indépendamment de celles en usage pour édifier de bonnes constructions, satisfaire aux règles de l'art et se conformer aux règlements de voirie.

Nature du sol.

Art. 2. — Le sol sur lequel seront édifiées ces constructions devra être disposé de manière à ne recevoir aucun passage d'eaux supérieures, ni par infiltration.

Le terrain ne doit pas être marécageux.

Si le terrain est fait de remblais, ces matériaux devront être de bonne nature, sans matières infectes ni putrescibles.

Il devra être, en tout cas, au-dessus des niveaux des plus grandes inondations connues.

Aucune de ces constructions ne sera établie dans un terrain qui ne pourrait pas être relié à un égout par une pente suffisante.

Rez-de-chaussée.

Art. 3. — Tout logement à rez-de-chaussée devra être à 45 centimètres au moins (3 marches) au-dessus du sol extérieur.

Nature des matériaux et leur emploi.

Art. 4. — Les matériaux employés pour les fondations et le rez-de-chaussée seront durs, compacts, aussi imperméables que possible; les moellons tendres et les briques mal cuites seront interdits aussi bien en fondations qu'au rez-de-chaussée; tous éléments hygroscopiques, tels que certaines pierres, naturelles ou factices, briques salpêtrées ou pouvant se salpêtrer par suite de la nature des argiles employées, seront absolument prohibés.

Dans les constructions des murs et cloisons, le plâtre, soit comme

hourdis, soit comme crépis, ne pourra être employé dans les sous-sols et dans les rez-de-chaussée.

Sur les murs et cloisons à rez-de-chaussée. quand ils ne seront pas peints sur mortier, il pourra être appliqué sur les crépis en mortier un enduit mince de plâtre fin.

Au rez-de-chaussée et en sous-sol, il ne pourra être employé que des briques fort cuites.

L'emploi du plâtre est absolument interdit partout où il peut y avoir de l'humidité ou des vapeurs; il ne sera pas même toléré comme scellement dans un travail quelconque de canalisation, en sous-sol ou à rez-de-chaussée.

Les matériaux perméables ou hygroscopiques, tels par exemple que certaines pierres, les briques mal cuites ou salpêtrées, les blocs de toutes dimensions, pleins ou creux, en plâtre ou en autres matières perméables ou hygroscopiques agglomérées d'une façon quelconque, ne pourront être employés à l'extérieur en aucun cas, revêtus ou non d'un enduit.

Les murs qui seront exposés à l'ouest devront être en matériaux de très bonne qualité, imperméables, hourdés avec le plus grand soin et, s'ils ont la moindre perméabilité, on devra les recouvrir d'un enduit extérieur, d'épaisseur suffisante, de mortier de chaux ou de ciment, ou encore de bardeaux en ardoise, terre cuite, ou autres matières imperméables.

Épaisseur des murs.

Art. 5. — Les murs extérieurs d'un logement quelconque, à n'importe quel étage, ne pourront avoir moins de 40 centimètres d'épaisseur, quand ils seront en pierre, meulière ou moellons, de 23 à 25 centimètres, enduit compris, quand on les fera en briques; en béton Coignet d'irréprochable fabrication, ou en pierres moulées composées de pierrailles, de ciment de bonne qualité ou de chaux éminemment hydraulique.

Caves. — Rez-de-chaussée. — Eaux et écoulements. — Privés. — Ordures.

Art. 6. — Les caves seront suffisamment claires et très bien aérées.

En cas de caves voûtées, le plâtre ne pourra en aucun cas entrer dans leur construction. Le remplissage des reins se fera en matériaux autres que plâtres, déchets tendres et matériaux hygroscopiques.

S'il n'y a pas de caves au-dessous de la maison et qu'il y ait des

chambres à coucher au rez-de-chaussée, surélevé comme dit de 0 m. 45 c., et si le sol n'est pas remblayé, des courants d'air seront ménagés sous le plancher. Les murettes qui le supporteront ne pourront contenir ni plâtre ni plâtras ; les circulations d'air répandues sous tout le plancher devront pouvoir se nettoyer et se fermer en hiver ; les lambourdes ne seront pas scellées au plâtre.

Si le sol est remblayé, jusqu'au niveau du rez-de-chaussée surélevé, il le sera avec des matériaux sains, non hygroscopiques, sans plâtre ni plâtras ou détritus quelconque.

Une couche de béton de 8 centimètres au moins recevra le pavement, le bitume ou le parquet posé sur asphalte ou sur lambourdes scellées à bain de bitume.

Le plâtre est probibé dans la pose du carrelage à rez-de-chaussée. Les sols des corridors à rez-de-chaussée, des cours et des courettes seront toujours cimentés, asphaltés ou bétonnés avec pente minimum de un centimètre par mètre, angles arrondis, et les murs de ces parties seront enduits de ciment à un mètre de hauteur.

Si, dans les cours et courettes, il est employé des pavés, dalles ou carreaux, ils seront posés sur forme en mortier et rejointoyés au ciment.

Partout où il y aura écoulement d'eau, la préférence sera donnée aux sols qui réduiront le plus le nombre de joints.

Tous les écoulements à ciel ouvert seront conduits dans des siphons de forme appropriée, disposés de façon à intercepter les émanations, facilement visitables, et de là dans des tuyaux imperméables jusqu'à l'égout.

Aucun écoulement ne pourra traverser une construction habitée, autrement qu'en tuyaux disposés en alignements droits, avec pente suffisante pour éviter les obstructions.

Aux deux extrémités et à tous les coudes, se trouveront des regards à l'air libre, chaque fois que ce sera possible, pour permettre la surveillance et le nettoyage de cette canalisation, sans avoir besoin de l'ouvrir dans la partie habitée.

Tous les éviers, toutes les descentes d'eaux de service seront munis de siphons et auront un écoulement direct à l'égout par des tuyaux imperméables disposés de manière à éviter l'action de la gelée.

Chaque logement de famille, comprenant au moins deux chambres et une cuisine, aura toujours ses privés qui devront prendre jour et air à l'extérieur, par une fenêtre à vantail mobile, d'au moins 20 décimètres

carrés ; les cuvettes seront à effet d'eau en grès vernissé, faïence ou porcelaine ; elles seront alimentées par un petit réservoir d'au moins 15 litres, placé dans le cabinet et facile à remplir avec un broc.

Ces privés pourront être installés soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du logement.

Les privés communs, à l'usage des locataires d'une chambre seulement, en desserviront au minimum cinq ; ils seront de disposition convenable pour être tenus forcément propres. Le sol en sera cimenté avec forte pente reliée aux murs par angles très arrondis, le tout formant cuvette qui aboutit à l'orifice ; du sol n'émargent que les deux patins pour les pieds.

Les cloisons des privés seront, ainsi que les murs, hourdés et enduits en ciment dans toute la hauteur.

Le service de l'eau de lavage y sera commodément établi.

Les cabinets privés communs seront éclairés et ventilés comme les autres ; les fenêtres ne pourront prendre jour qu'à l'extérieur et auront aussi 20 décimètres carrés d'ouverture.

Aucune fosse fixe ne sera établie dans ces maisons.

Toutes les déjections seront conduites avec les eaux dans des tuyaux à grandes pentes, hors de la propriété où et comme il sera indiqué par l'Administration, suivant les localités.

En aucun cas, il ne pourra être établi de puisards ou puits perdus, quelles que soient les dispositions qui pourraient être proposées.

Dans toute maison à étage, il y aura au rez-de-chaussée un cabinet à ordures, ventilé, facilement accessible, dans lequel chacun pourra jeter, à niveau ou à chaque étage, à mesure qu'ils se produisent, les débris de toutes espèces et les poussières. Toutes ces matières tombent dans une caisse qui est vidée chaque matin. Les cloisons de ce cabinet des ordures et de la gaine verticale qui y conduit du haut en bas de la maison seront hourdées et enduites de ciment.

La gaine venant des étages pourra être en grès vernissé ou en fonte émaillée d'au moins 30 centimètres de diamètre et montera jusqu'au-dessus des combles pour la ventilation : elle devra être verticale.

Elle sera nettoyée à fond tous les 6 mois. Des postes d'eau seront établis avec le plus grand soin au rez-de-chaussée et à chaque étage ; ils seront très accessibles. La colonne montante devra avoir une section suffisante de 0 m. 020 c. au moins pour satisfaire aux abonnements particuliers. Les robinets seront toujours accessibles à tous les locataires.

Ces postes d'eau seront à robinet libre, sauf le cas où il y aura des industries ou commerces consommant de l'eau.

Des dispositions seront prises pour qu'au moins les écoulements soient à l'abri de la gelée.

Sols intérieurs.

Art. 7. — Les logements de famille auront les sols de cuisine enduits de ciment sur entrevous pleins; où ils seront en carreaux à surface lisse posés sur béton et à bain de ciment, les angles des murs seront arrondis, les plinthes seront en ciment ou en matières imperméables y scellées.

Composition d'un logement.

Art. 8. — Tout logement de famille se composera de 1, 2 ou 3 chambres avec cuisine et privés. Une chambre à coucher ne pourra avoir moins de 15 mètres cubes environ par personne. La moindre largeur d'une chambre sera de 2 m. 20 c. Elle sera munie d'une cheminée ordinaire ou d'orifices de ventilation suffisante et d'entrées d'air. Les fenêtres des chambres à coucher ne seront pas à plus de 30 centimètres du plancher et du plafond et auront au moins 1 mètre de largeur.

On devra se conformer strictement aux nouveaux règlements de salubrité.

Tous les cinq ans, cours, courettes, escaliers, passages, couloirs, seront repeints ou blanchis à la chaux.

Aucune chambre à coucher ne pourra être éclairée par une fenètre en tabatière.

Il est spécialement rappelé que jamais il ne sera toléré de chambres à coucher éclairées sur courettes, éclairées en second jour ou placées dans les locaux attenant à un terre-plein.

Il ne pourra pas être fait d'alcôves, à moins d'une ventilation spéciale.

Aucun logement ne pourra être directement sous la couverture, qu'elle soit en tuiles ou en métal, alors même qu'elle serait plafonnée. Quand il conviendra de rendre les mansardes habitables, on devra établir un premier plancher sous la couverture, voligée ou non, puis, entre celui-ci et le plafond, un coussin d'air qui pourra être renouvelé facilement par des registres.

Dans tous les logements sans exception, pour éviter les condensations

de vapeur contre les murs et les meubles, on ventilera, comme dit, au moyen de cheminées ordinaires ou de tuyaux d'aération, avec prise d'air d'au moins un centimètre carré de section effective.

Dans toute chambre où se fait la cuisine, il est absolument prescrit d'avoir un moyen spécial de renouvellement de l'air.

Les cuisines n'auront pas moins de 4 mètres carrés. Leur moindre largeur sera de 1 m. 50 c.; elles seront munies d'un fourneau à deux trous au moins, d'un évier correspondant à l'écoulement à l'égout et d'un garde-manger placé en dessous de la fenêtre, qui aura au minimum 1 m. 50 c. sur 0 m. 80 c. Elle aura un vasistas à bascule.

Il sera convenable d'arrondir les angles des plafonds et des murs dans toutes les pièces; les papiers des tentures s'arrêteront dans ce cas à l'arrondi.

Les entrevous seront établis de manière à présenter le moins de sonorité possible.

Les cloisons séparatrices de deux logements auront au moins 14 centimètres d'épaisseur; les portes d'entrée auront 80 centimètres, celles intérieures pourront n'avoir que 70 à 75 centimètres; les antichambres, quand il y en aura, n'auront pas moins de 1 mètre de largeur et, dans ce cas, elles donneront accès aux privés. Elles seront au moins éclairées par la porte vitrée de la cuisine.

Passages et escaliers.

Art. 9. — Le passage de l'allée conduisant à la loge et à l'escalier, s'il n'a pas d'autre éclairage, recevra le jour par la porte vitrée de la maison, ainsi que par une imposte, vitrée aussi, et mobile pour l'aération.

Les murs seront peints à l'huile, trois couches; les plafonds seront à la colle sur première couche à l'huile.

L'escalier sera éclairé à chaque étage par une fenêtre d'au moins un mètre carré, ouvrante ou munie d'imposte ouvrante d'au moins 25 décimètres carrés.

Les marches ne pourront avoir moins de 1 mètre de longueur libre, 0^m17 à 0^m18 de hauteur et 0^m28 de largeur minimum de giron; en cas d'échiffre courbe, le rayon du jour ne sera pas moindre de 0^m25.

Les paliers auront au moins 1 mètre de largeur.

Les rampes seront en métal avec main-courante en bois, rigides sans ballottements.

Dispositions générales.

Art. 10. — Si la bonne utilisation d'un terrain et des raisons d'économie, qui seront à discuter lors de l'approbation du projet, conduisaient à établir des couloirs desservant plus de trois logements, ils auront au moins $1^{m}50$ de largeur et seront éclairés et aérés directement à chaque extrémité par une fenêtre de 2 mètres de hauteur sur $1^{m}20$ de largeur, à vantaux mobiles et vasistas de 20 décimètres carrés au minimum.

S'il s'établit dans ces maisons un commerce quelconque qui réunisse régulièrement un certain nombre de personnes, il sera établi, à proximité du lieu de réunion, des urinoirs dans les meilleures conditions de lavage et de ventilation.

A l'entrée de chaque maison sera placé un écriteau qui indiquera le prix, la situation, la composition et les vacances des divers logements qui s'y trouvent.

Les sous-locations sont prohibées.

Toute habitation doit être pourvue d'une cour disposée de telle façon qu'aucune fenêtre ne soit à moins de 8 mètres des constructions qui lui font face.

Les cours ne pourront être couvertes qu'entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

La séance est levée à cinq heures et demie.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du mardi 11 décembre 1883.

La séance est ouverte à quatre heures et quart, sous la présidence de M. DARLOT.

Présents : MM. Amouroux, Cernesson, Darlot, Fiaux, Gamard, Manier.

Le procès-verbal de la séance du mardi 4 décembre est adopté.

M. LE PRÉSIDENT annonce qu'il vient de recevoir de M. le président du Conseil administratif de Genève des mémoires relatifs à la construction de logements à bon marché.

Des remerciements lui seront adressés pour cet envoi.

M. AMOUROUX expose que, au cours de la discussion qui a eu lieu au Conseil, M. Levraud a déposé un amendement ainsi conçu :

« L'examen du projet de convention est ajourné.

« La Commission est invitée à soumettre à bref délai au vote
« du Conseil le cahier des charges établissant les conditions

« matérielles dans lesquelles seront construits les immeubles « renfermant des logements à bon marché. »

La Commission ayant, dans sa dernière séance, adopté les termes de ce cahier des charges, satisfaction se trouve donnée à l'amendement de M. Levraud.

La Commission a été saisie par M. Deligny d'un amendement au projet de loi. Il est ainsi conçu :

« Article 3 nouveau. — A partir du 1er janvier 1884 les im- « pôt foncier et sur la valeur locative des immeubles exploités « en location seront augmentés proportionnellement aux aug- « mentations de loyer imputées par les propriétaires sous quel- « que prétexte et pour quelque cause que ce soit.

« L'augmentation des impôts sera calculée de manière à être « proportionnelle aux carrés des chiffres du loyer avant et après « la surélévation du prix.

« Par contre, les diminutions de loyer donneront lieu à une « diminution d'impôts dans la même proportion. »

M. AMOUROUX dit que cet amendement tend, en somme, à établir la progression de l'impôt sur lés loyers telle que le Conseil l'a votée récemment, mais que le Gouvernement n'accepte pas.

M. GAMARD ajoute qu'il serait matériellement impossible de vérifier le chiffre de chaque loyer.

Le prix réel du loyer n'est pas le prix qui sert de base à l'établissement de la taxe. Un nombre considérable d'employés ne parviendraient pas à exécuter ce travail, que l'élévation de la dépense ne permettrait pas, d'ailleurs, d'entreprendre.

L'amendement de M. Deligny n'est pas adopté.

M. AMOUROUX ajoute que, par un autre amendement, M. De-

ligny demande que les mots « *et de l'impôt sur la valeur locative* » soient ajoutés au 3e paragraphe de l'art. 5 du projet de convention et au 2e paragraphe de l'article premier du projet de loi.

Cet amendement est adopté.

M. AMOUROUX propose d'ajouter au projet de loi un article nouveau ainsi conçu :

« L'énumération des taxes et les dégrèvements sont subor-
« donnés à l'abaissement du prix des loyers dans la surface af-
« fectée aux petits logements. »

M. GAMARD appuie cette proposition, qui ne peut qu'encourager les propriétaires à diminuer le prix des loyers.

La proposition de M. Amouroux est adoptée.

En conséquence le projet de convention est adopté comme suit :

Projet de convention entre le ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part ;

Et le Crédit foncier de France représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs.

Les avances pourront atteindre 65 °/ₒ de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées au plus tard en soixante-quinze années.

Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50 millions.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article précédent.

Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'art. 1er, avant d'avoir mis sous séquestre, ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris. Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier de France seront assimilés aux prêts communaux, et bénéficieront d'un taux inférieur de 0 fr. 15 c. °/ₒ à celui de ces prêts communaux.

Art. 5. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à l'art. 1er pourront être exemptées, si la ville de Paris y consent, en tout ou partie, avec ou sans répétition, du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'État et le Crédit foncier de France, pourront être exemptées également, en tout ou partie, des mêmes droits avec ou sans répétition.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier, de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au dégrèvement en tout ou partie des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements, et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier, deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers, et autres conditions, qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ces divers remboursements seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

La Ville aura toujours le droit de se substituer aux constructeurs dans leurs obligations envers le Crédit foncier, soit en faisant le service des annuités, soit même en les remboursant par anticipation.

Art. 6. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, ainsi que les détaxes partielles ou totales, devront être autorisées par une délibération du Conseil municipal.

Toute acceptation ou rejet de proposition concernant la construction de logements à bon marché ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal.

Art. 7. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

Projet de loi.

Article premier. — La ville de Paris est autorisée à accorder, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition des

droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit du première mutation, de l'impôt foncier, de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Art. 2. — L'énumération des taxes et les dégrèvements sont subordonnés à l'abaissement du prix des loyers dans la surface affectée aux petits logements.

Art. 3. — Est approuvée la convention passée à la date du entre la ville de Paris et la société du Crédit foncier de France.

La séance est levée à cinq heures.

Rapport n° 136 de 1883 présenté par M. Amouroux, au nom de la Commission spéciale, sur diverses propositions relatives à la construction des logements à bon marché (1).

Messieurs,

Avant de statuer définitivement sur la question des logements à bon marché, vous avez voulu connaître tous les projets et systèmes qui ont été déposés sur le bureau du Conseil.

A ce titre, vous avez renvoyé à la Commission spéciale le projet de loi et le projet de convention à intervenir avec le Crédit foncier ou tout autre établissement de crédit.

Je reviens devant vous, Messieurs, au nom de la Commission, avec la conviction profonde que le projet que nous avons eu l'honneur de discuter ici est le seul qui, pour le moment, en raison de l'action des pouvoirs publics et de la subordination de la commune à l'État, soit d'une application sérieuse sans grever les charges de la Ville et sans porter atteinte à la dignité des travailleurs.

Les projets et propositions multiples qui ont été déposés sur le bureau du Conseil et que votre Commission a étudiés avec le plus grand soin sont de natures diverses — je ne m'y arrêterai pas. — Vous les connaissez par les rapports de mes honorables

---

(1) Ce rapport a été adopté par la Commission spéciale des logements à bon marché dans ses séances des 4 et 11 décembre 1883, page 715.

collègues, MM. Manier, Reygeal et Cernesson (1). Vous avez à les discuter, à les accepter ou à les rejeter.

Si vous acceptez un des trois systèmes contenus dans les rapports de mes collègues, — le présent rapport et ses conclusions n'ont plus leur raison d'être. — Mais cependant, si vous les rejetez successivement, ce ne doit pas être un aveu d'impuissance et l'affirmation que la question est insoluble.

Nous n'avons pas le droit de dire, avec certains de nos collègues, qu'il n'y a rien à faire, nous n'avons pas le droit de laisser décimer l'immense population de Paris.

La question des logements à bon marché n'est pas une question restreinte qui s'applique à une classe de la société, elle intéresse toute la population sans distinction au point de vue de sa perfectibilité morale et physique.

Ne pensez-vous pas, Messieurs, que les logements malsains, ceux dans lesquels la population est entassée ne soient autant de laboratoires de miasmes qui vont se répandant sur la ville tout entière et qui associent tous les quartiers dans les périls d'un méphitisme commun ?

Et, d'autre part, les quartiers mal aérés, malpropres, ne sont pas seulement des foyers d'épidémie, ils servent aussi de repaire aux infections morales, aux vices et à la débauche. Triste constatation, l'ouvrier et sa petite famille sont obligés de vivre à côté du banditisme et de la prostitution. Les voleurs et les proxénètes cherchent leur sécurité dans les grandes agglomérations, là où la lumière pénètre le moins et où gisent pêle-mêle des centaines de locataires. Ils y font école, leurs suggestions et leur ascendant les rendent redoutables. Que d'enfants et de jeunes filles ont été perdus par cette déplorable promiscuité !

L'amélioration du logement pour les classes laborieuses est la constitution indispensable de toute réforme sociale.

La maison de l'homme, disait un orateur au congrès de Bonn, en 1870,

---

(1) Les rapports de MM. Manier et Reygeal ont été insérés pages 674 et 679, celui de M. Cernesson l'est ci-après.

est l'écrin où se trouvent les joyaux de la vie de famille. La maison n'est pas seulement le toit, l'espace abrité, les murs; elle est aussi le centre des traditions, le résultat des efforts des devanciers; c'est le lien sacré qui enserre les affections, le dévouement, les tendres épanchements. C'est un mobile pour le travail, une constatation de fait de la communauté établie par le grand principe de la famille, c'est le corps où règne cet esprit, le vase où est enfermé le parfum de ce qu'ont de meilleur les relations humaines.

Voici ce que nous lisons dans l'enquête faite en France sur le sort des classes ouvrières :

Il est impossible d'exagérer le tort fait à la société par les misérables habitations des classes ouvrières. C'est l'origine de la dissolution de tout lien de famille et de tous les désordres qui en sont la suite. Le père fuit un logis inhabitable et cherche au dehors un asile contre l'horreur que ce logis lui inspire. Après avoir étudié avec un soin religieux la vie domestique d'un grand nombre d'ouvriers, on peut affirmer que l'état malsain et misérable de leur demeure est la cause première de la misère et des calamités de leur existence.

Le plus éloquent résumé qui ait été écrit sur les logements ouvriers est, sans contredit, celui d'un ex-républicain radical, M. Jules Simon. Voici comment il s'exprime dans son livre le *Travail :*

Personne ne peut croire, personne n'oserait dire que les malheureux qui vont au cabaret se ruiner et s'empoisonner ont une excuse. Cependant, songez aux douze heures que l'ouvrier passe dans l'atelier..... Suivez-le, après ces douze heures si épuisantes, montez avec lui ces rampes vermoulues couvertes d'ordures, qui mènent à sa chambre. Entrez dans l'affreux taudis..... où il ne respire pas, parce que l'air est encore plus cher que le vin..... où il ne trouve souvent ni feu, ni couverture, ni sommeil!

Connaissez-vous beaucoup d'hommes, parmi ceux qui déploient le plus d'éloquence contre le cabaret, qui résisteraient à l'attrait de cette salle bien éclairée, bien chauffée, de ces pots brillants, de ces poudreuses bouteilles, de ces gais compagnons, de cette heure d'un oubli momentané, tous ces semblants de bonheur qui lui cachent l'absence du bonheur!..... Eh bien, croyez que ce qui vaut mieux qu'un sermon,

mieux qu'un règlement de police, mieux que la sévérité du patron pour arracher l'ouvrier au cabaret, c'est de rendre le cabaret inutile en rendant la maison agréable. Supposez, en effet, un logement propre et salubre, quelques meubles indispensables, un foyer où l'on puisse faire la cuisine, un cellier où l'on puisse placer quelques provisions, une seconde chambre pour que les lois de la décence soient observées, presque tous les inconvénients qui éloignaient l'ouvrier de la maison auront disparu..... La présence de sa femme et celle de ses enfants, la propreté, le confortable, l'appelleront, il soupirera après sa demeure comme il soupire aujourd'hui après le cabaret..... Et, comme l'influence de la vie de famille est irrésistible, la réforme morale suivra infailliblement la réforme domestique.

Vous le voyez, Messieurs, la question est depuis longtemps posée, tout le monde est d'accord pour constater qu'au point de vue de l'espèce humaine, l'influence des mauvais logements est indiscutable. Dans une grande ville, la mortalité monte de 40 à 50 sur 1,000 au sein des quartiers pauvres et elle n'est que de 20 au sein des quartiers riches. On objectera sans doute que les longues heures de travail et les privations sont les causes de cette disproportion de mortalité qui différencie les classes urbaines entre elles.

Qu'on nous permette de répondre que c'est là, en effet, un des facteurs qui écrasent le prolétariat, mais que ce n'est pas le plus important. Le travail manuel, même un peu prolongé, fortifierait, si on avait les délassements nécessaires et le confort dans un logement sain. Rien, dit M. H. Roberts, ne détruit plus rapidement la santé et la moralité des classes laborieuses que la misère qui les entoure, et particulièrement l'influence fatale due à des logements humides, bas et malsains. Les plus pauvres, les plus sales et les plus pressés dans la même habitation sont toujours les moins bien portants.

La grande mortalité, continue M. H. Roberts, s'est toujours trouvée avec l'encombrement dans les maisons. Des 18,000 morts causées par le choléra, à Londres, en 1849, voici quelles furent les proportions par classes : 26 sur mille dans les hautes classes, 157 parmi les marchands, 817 parmi les ouvriers.

A Paris, ce fut à peu de chose près les mêmes proportions, il y eut des maisons dépeuplées par le fléau dans les quartiers populaires, tandis qu'il se montra à peine dans les quartiers riches.

M. Fonssagrives, dans son intéressant travail, *Hygiène et assainissement des villes*, parlant des logements insalubres, cite ce fait : En 1872, la mortalité, à Paris, a été pour la ville de 1/10e sur 45 habitants. Mais, si l'on compare les arrondissements, on trouve 1 sur 29 habitants pour le XIIe arrondissement et 1 décès sur 67 habitants pour le VIIIe arrondissement.

La situation s'est-elle modifiée depuis? Les grandes artères ouvertes absorbant les emprunts ont-elles amélioré la situation des travailleurs?

Assurément non, Messieurs, et, ainsi que j'ai eu l'honneur de le démontrer dans mon précédent rapport, la mortalité n'a fait que s'accroître pour les classes pauvres. Hélas ! je n'ai pas besoin d'aller bien loin pour cette lamentable constatation..... En écrivant ce rapport, je reçois le *Bulletin hebdomadaire de statistique municipale* et, dans les décès du 14 au 21 décembre 1883, je lis :

Du 14 au 21 décembre 1883.

		Habitants.	Décès.	Sur 1,000 hab.
Quartier	de l'Europe	34,777	13	3.8
Id.	Saint-Georges	36,564	8	2.2
Id.	de la Ch.-d'Antin	24,126	3	1.3
Id.	du Faub.-Montm.	26,344	6	2.3
Id.	Gaillon	9,579	1	0.9
Id.	de Picpus	36,836	19	5.2
Id.	de la Gare	32,788	21	6.4
Id.	de Grenelle	29,843	19	6.3
Id.	de Belleville	47,639	28	5.9
Id.	du Père-Lachaise	38,676	34	8.8

Toutes les semaines, le *Bulletin hebdomadaire de statistique municipale* donne des résultats analogues. Ainsi, la moyenne de la mortalité, dans les quartiers riches, est de 2.3 par 10 000 habitants. — Elle est de 6.5 par 10,000 habitants, c'est-à-dire 3 fois plus forte, dans les quartiers où les ouvriers sont entassés.

A ces détails précis, j'ajouterai les renseignements fournis par les remarquables études statistiques de M. Durand-Claye.

L'honorable ingénieur en chef des Ponts et chaussées, frappé de la persistance de l'épidémie typhoïde qui sévit à Paris dans le dernier semestre de 1882, constate tout d'abord que cette maladie donne à notre capitale une mortalité triple ou quadruple de celles que l'on constate dans plusieurs villes, telles que Londres, Bruxelles et même Berlin; à l'aide de statistiques accompagnées de graphiques, il compare et recherche les causes de cette violente épidémie.

Je ne suivrai pas l'auteur de ce travail dans ses études de l'épidémie au point de vue chronologique et topographique, ni des causes résultant des influences naturelles : météorologie, géologie et hydrologie; je me bornerai à constater les observations sur les influences dues à l'habitation.

La densité de la population, soit au point de vue de l'entassement dans l'habitation ou de la concentration des maisons dans certains quartiers, est une des principales causes de la propension de l'épidémie.

Ainsi, pendant la maladie épidémique, la mortalité a dépassé 15 pour 10,000 habitants dans les quartiers populeux suivants :

Quartier	Saint-Gervais.............	15.19
Id.	de la Monnaie.............	19.76
Id.	de l'École-Militaire	32.63
Id.	de la Porte-Saint-Martin....	17.56
Id.	des Quinze-Vingts	18.52

Quartier	de la Goutte-d'Or..........	16.73
Id.	de La Chapelle............	20.61
Id.	de La Villette.............	22.01
Id.	du Pont-de-Flandre........	17.99
Id.	du Combat................	15.06

La mortalité a été inférieure à 6 pour 10,000 habitants dans les quartiers où la population et les maisons sont moins denses :

Quartier	Gaillon..................	4.17
Id.	Vivienne.................	5.93
Id.	de l'Europe...............	5.17
Id.	Saint-Georges.............	5.45
Id.	de la Chaussée-d'Antin	5.38
Id.	du Faubourg-Montmartre...	4.55
Id.	du Bel-Air	4.13
Id.	de la Santé...............	2.86
Id.	d'Auteuil.................	5.64

Ainsi, d'une part, l'influence locale de la densité est mise en évidence par le nombre d'habitants à l'hectare, et c'est ainsi que nous trouvons les quartiers des Halles, Saint-Gervais, de Bonne-Nouvelle et Saint-Merri beaucoup plus frappés par l'épidémie que les quartiers limitrophes, Vivienne et Gaillon.

L'influence est bien plus évidente pour le nombre d'habitants par maison. Presque sans exception, les maxima du nombre d'habitants par maison coïncident avec les maxima de la mortalité typhoïdique. Nous citerons notamment les quartiers du IIIe arrondissement, — Saint-Gervais dans le IVe, — l'École-Militaire dans le VIIe, — Saint-Vincent-de-Paul dans le Xe, — les Quinze-Vingts dans le XIIe, — Necker dans le XVe, — la

Goutte-d'Or et les quartiers voisins dans les XVIII[e], XIX[e] et XX[e].

De même, la mortalité typhoïdique baisse dans les quartiers Gaillon, des Champs-Élysées, Bel-Air, Maison-Blanche, Saint-Lambert, Auteuil, la Muette, Porte-Dauphine, etc.

Le quartier où le nombre d'habitants par maison atteint son maximum absolu est celui de Saint-Gervais, IV[e] arrondissement : plus de 48 habitants par maison ; la mortalité typhoïdique y a atteint 15.19 par 10,000 habitants. Le quartier où les maisons sont le moins peuplées est celui d'Auteuil, un peu moins de 11 habitants en moyenne par maison ; les décès n'y ont été que de 5.64 pour 10,000 habitants.

Les résultats, pour les logements en garni, sont plus désastreux encore, je vous l'ai démontré par des chiffres officiels dans mon précédent rapport ; je ne m'y arrêterai pas.

Si, à ces considérations sur l'entassement de la population dans les maisons, nous y ajoutons les difficultés pour se procurer de l'eau potable, on arrive encore à démontrer que les maxima d'eau consommée dans les II[e], VIII[e], IX[e] et XVI[e] arrondissements, qui sont de 24, 26, 32 et 24 litres par tête et par jour, correspondent à des baisses de la mortalité typhoïdique. — Les III[e], IV[e], V[e], VI[e], XII[e] et XIII[e] arrondissements, qui ne consomment que de 4 à 10 litres, ont été fortement frappés par l'épidémie, d'où il résulte que plus la population est dense et moins on lui donne d'eau.

Après ce rapide exposé, dira-t-on qu'on ne doit rien faire ? Quand il s'agit de remédier à une mortalité si effrayante, a-t-on le droit de repousser toutes les propositions sans en apporter aucune ?

Votre Commission ne le pense pas.

Mais, Messieurs, voici qui est plus concluant ; j'appelle toute votre attention. Je trouve, dans les mémoires couronnés à la suite du concours institué par la ville de Genève sur la question

des petits logements, les constatations suivantes sur les résultats obtenus sous le rapport sanitaire, au moyen d'une réforme de l'habitation en divers lieux.

A Londres, nous dit le professeur Dameth, l'auteur du premier mémoire couronné à Genève, la mortalité générale, en 1853, fut de 46 sur 1,000 habitants, et, cette même année, elle ne fut que de 10 dans les bâtiments construits par une société dite *la Métropolitaine*, ayant pour objet l'amélioration des logements pauvres.

Ce fait et ceux qui vont suivre ressortent de documents exposés devant le Parlement d'Angleterre et environnés des plus complètes garanties de vérification.

En 1854, la mortalité générale fut, à Londres, de 25 pour 1,000, de 17 dans les quartiers les plus salubres et de 33 dans les districts les plus malsains. Cette même année, la mortalité, dans les maisons de la Métropolitaine, fut de 9 sur 1,000, tandis qu'elle s'éleva à 27 à l'entour même de ces maisons.

Le docteur Southwod, qui a relevé ces chiffres, ajoute que « si Londres tout entier avait eu des logements aussi salubres que les bâtiments de la société en question, 23,000 vies auraient été épargnées depuis lors, annuellement ».

Deux autres sociétés analogues ont donné les mêmes résultats. Un rapport de l'honorable M. Glower, surintendant médical du bureau sanitaire, atteste que, dans les établissements nouveaux, quoique situés en bonne partie dans l'une des pires localités de la capitale, il y a eu diminution notable sinon absence totale des maladies épidémiques. Les fièvres typhoïdes, dit-il, y sont devenues inconnues.

M. Durand-Claye, qui est membre associé et correspondant de la *Sanitary institute*, veut bien me communiquer le compte rendu du congrès tenu en 1882 à Newcastle par cette société. Je relève les renseignements suivants sur les maisons et logements ouvriers à Londres :

Mortalité sur 1.000 habitants à Londres, en 1881. — *London industriel dwellings company*, 16.4.

Peabody buildings, visités récemment par notre Commission d'assainissement sous la direction de M. Alphand, 17.2.

Metropolitan association, 14.3.

Ces chiffres s'appliquent à une population logée d'environ 40.000 habitants. La mortalité de l'ensemble de Londres pour la même année 1881 a été de 21.3 pour 1,000 habitants.

Ces résultats ont leur éloquence. J'ajouterai, Messieurs, aux détails fournis par M. Durand-Claye que la construction des logements à bon marché s'étend aux principales villes de la Grande-Bretagne et que toutes, ainsi que le démontre le professeur Dameth, de Genève, rivalisent sous ce rapport avec la capitale. A Edimbourg, à Glascow, à Manchester, à Birmingham, à Leeds, à Scheffield, à Liverpool, les sociétés sont très nombreuses. A Glascow, pendant les sept dernières années, on a fourni des logements à vingt-sept mille personnes.

Enfin, selon M. Chambers, *Chambers*, *Social science tracts Building societies*, on comptait déjà dans le Royaume-Uni, en 1865, deux mille sociétés d'achat de terrains et de construction de maisons. Ces maisons logeaient près de deux cent mille personnes, le nombre aujourd'hui en est doublé.

A Copenhague, il a été constaté que dans des habitations populaires, fondées sur les mêmes principes et pour le même but que celles dont j'ai parlé, la mortalité pendant l'année 1855, remarquable par le grand nombre de maladies épidémiques, fut, en général de 8.23 sur 100 quand elle était de 16.3 dans les quartiers pauvres, et pour les enfants de 12.4 tandis qu'elle atteignait ailleurs 25.4.

En Belgique, en Suisse, en Italie, en Suède, nous voyons la question abordée, et des tentatives heureuses ont démontré que cette importante question des logements confortables et salubres

s'impose à l'attention de tous ceux qui ont le sentiment de la dignité humaine.

A côté de ces considérations qui priment toute autre, nous devons ajouter que la création des logements à bon marché aura pour effet de donner une nouvelle activité à l'industrie du bâtiment, en souffrance depuis quinze mois, et cette activité se répercutera sur les autres industries de la capitale.

Vous le savez, Messieurs, les demandes en autorisation de bâtir, qui ont diminué de 50 °/o en 1883, deviennent nulles aujourd'hui.

Si donc la construction des maisons est arrêtée, ce qui occasionne une notable diminution dans les produits de l'octroi, — les détaxes qui sont prévues dans le projet de délibération ne constituent pas une perte pour la Ville, mais, ainsi que nous avons eu l'honneur de le dire, un manque à gagner. Si nous n'encourageons pas la construction, nos recettes d'octroi continueront à diminuer. — Si, au contraire, nous les encourageons par des dégrèvements, l'octroi ne se relèvera pas par les droits sur les matériaux, mais il est évident qu'il se relèvera par d'autres produits, dus à la grande activité que procurera la construction des maisons à loyer à bon marché.

L'économie du projet a été longuement développée dans notre précédent rapport et discutée à la tribune du Conseil avec toute l'autorité et l'attention que vous apportez à la discussion des affaires publiques; cela me dispensera d'entrer dans des développements qui ne seraient qu'une répétition.

Votre Commission s'est inspirée de cette discussion et, adoptant l'amendement de l'honorable M. Levraud, elle a discuté et adopté après quelques modifications un projet de cahier des charges des travaux de construction des maisons à petits loyers auxquelles seront attachés les avantages offerts par la Ville pour en faciliter le développement.

Ce projet de cahier des charges, annexé au présent rapport,

dû aux études techniques de l'honorable M. Muller, dont le Conseil apprécie la haute compétence, présente les plus sérieuses garanties pour assurer la salubrité des maisons dont nous voulons favoriser la construction et l'hygiène de la population laborieuse à laquelle ces maisons sont destinées.

La Commission a bien vu, lors de la discussion du premier rapport, que le Conseil craignait de s'engager dans la voie du favoritisme en dégrevant les propriétaires nouveaux et en laissant subsister tous les droits pour les propriétaires anciens.

Le projet de votre Commission amendé ne constitue pas une faveur, attendu que les dégrèvements ne seront accordés en tout ou partie que pour permettre aux nouveaux propriétaires, qui se conformeront au cahier des charges, d'avoir les mêmes bénéfices, approximativement, que la moyenne des bénéfices des anciens propriétaires.

Si les constructeurs et propriétaires contribuent, par l'aménagement de leurs locaux et par l'abaissement du prix des loyers, à assurer l'hygiène de leurs locataires, ne rendent-ils pas un service public et ne sont-ils pas fondés à demander une compensation qui les mettra sur le pied d'égalité avec les autres propriétaires ?

Vous avez voté, en 1880, que pendant les années 1881, 1882 et 1883 la Compagnie des eaux se chargerait à ses frais, risques et périls, soit de l'établissement de colonnes montantes, soit de tous autres agencements, plus économiques, propres à mettre l'eau à la portée de tous les locataires de la maison, qu'elle livrerait gratuitement aux propriétaires et qui deviendraient leur propriété.

Cette délibération était une faveur dont ne pouvaient profiter les possesseurs de colonnes montantes au moment où la délibération était prise, et cependant vous n'avez pas hésité parce que vous avez vu dans cette opération une mesure d'hygiène et de salubrité publique; vous avez voulu paralyser les effets des épidémies, en arrêter la propension et vous rendiez ainsi service

non seulement aux locataires des maisons que vous visiez, mais encore à toute la population riche ou pauvre de Paris.

Nous ne saurions trop le répéter, l'intérêt privé doit s'effacer devant l'intérêt général et c'est un intérêt supérieur qui nous porte à réduire dans la mesure de nos moyens l'effroyable mortalité qui décime la population laborieuse.

La ville de Paris, la ville où le sentiment de l'égalité est plus vivace que partout ailleurs, n'a pas le droit de se désintéresser et de dire : laissons faire, laissons aller. Il nous est assez pénible déjà de constater que nous avons été dépassés dans cette importante question non seulement par des capitales, mais encore par des villes de second et de troisième ordre: Oui, Messieurs, devant l'intérêt supérieur de l'hygiène et de la salubrité, bien des villes n'ont pas hésité à procéder à des exemptions fiscales en faveur de sociétés de construction et jusqu'à la garantie d'intérêt. — Permettez-moi de vous énumérer quelques exemples qui ont été couronnés de succès.

La corporation de la Cité de Londres en 1854, à la suite de nombreuses démolitions qui avaient mis beaucoup de familles d'ouvriers sans abri dans la ville, fit construire de grandes maisons à ses frais pour y loger cette population.

Les diverses sociétés libres qui se sont formées ensuite ont obtenu des faveurs fiscales, et notamment dans l'assimilation pour l'impôt de leurs plus vastes immeubles à des petites maisons. En Angleterre, la différence établie par la loi, sous le rapport fiscal, entre les grands et petits bâtiments est considérable. Nous ajouterons qu'une loi de 1851 autorise les autorités locales, soit le Conseil municipal, soit le conseil de la paroisse, à construire des maisons sur des terrains appartenant à la commune pour y loger des ouvriers ou à en acheter pour le même objet.

A Liège (Belgique) en 1867, il s'est fondé une société au capital de 2,000,000 de francs, mais en 1874 le capital réalisé ne s'élevait pas encore à 1,000,000 de francs ; alors la Ville souscrivit pour mille actions et s'engagea à prêter 450,000 francs à

l'intérêt de 4 °/₀. De plus, la Ville se chargea de l'achat des terrains nécessaires aux rues créées par la société ainsi que de l'exécution de tous les travaux de pavage, d'éclairage, de conduite d'eau et de construction d'égouts y afférents.

En retour de ces faveurs, la Ville ne réclama pas autre chose que l'entrée d'un membre de son choix dans le conseil d'administration de la Société et la nomination d'un des commissaires vérificateurs.

Au 21 mars 1876, plus de trois cents maisons étaient construites et habitées, aujourd'hui il y en a près de quatre cents.

Je dois ajouter qu'en Belgique (loi de 1862) les habitations ouvrières sont exemptées d'impôts, et la loi de 1867 stipule qu'aucune taxe provinciale ou communale ne pourra être établie sur le revenu de ces maisons aussi longtemps qu'elles seront exemptées de l'impôt foncier.

Ce concours important de la Ville, nous dit le professeur Dameth, était motivé par la nécessité de mettre promptement des habitations salubres à la disposition de la nombreuse population ouvrière que de grands travaux d'assainissement privaient de logements.

Ne sommes-nous pas à Paris dans une situation identique? A moins qu'on ne veuille appeler logement ces taudis infects où grouillent pêle-mêle cinq, six et huit malheureux êtres humains.

La ville de Florence a donné une vive impulsion à la société qui s'était constituée dans cette ville pour l'établissement de maisons ouvrières, en garantissant les intérêts et l'amortissement du capital fourni par les premiers souscripteurs.

La municipalité de Milan a fait don de 8,000 mètres de terrains pour les constructions de maisons ouvrières.

En Hollande, des ordonnances municipales sont intervenues pour défendre l'habitation et la location des maisons malsaines et bien des villes, Amsterdam, La Haye, Rotterdam et Gro-

ningue, ont travaillé énergiquement à l'amélioration des logements ouvriers.

A Stockholm, une cité ouvrière de treize corps de logis fournit à 1,200 personnes des logements dont le prix est fixé par le Conseil général de la ville.

Nous n'avons pas besoin d'aller à l'étranger pour voir ce que peuvent faire des municipalités soucieuses de l'hygiène et de la salubrité de la cité.

La ville du Havre a voté une forte subvention en faveur d'une société qui a construit jusqu'ici soixante-dix maisons dont l'ouvrier devient propriétaire.

L'honorable M. Jobbé-Duval et l'auteur de ce rapport, qui ont visité ces installations, ont pu constater les services rendus par ces maisons à loyer à bon marché.

Celles du Havre sont un peu chères pour la masse des travailleurs, mais vous estimerez que, si les maisons sont occupées par des ouvriers favorisés comme salaires, ceux-ci laissent libres des maisons que les moins heureux viennent occuper.

Mais c'est à Lille que la municipalité a le plus fait pour développer la construction de logements à bon marché. 350 maisons sont déjà construites et la société dite *Association immobilière* est très prospère.

Elle est placée sous le patronage de la Ville, qui a accordé une garantie de 5 % au capital actionnaire moyennant les conditions suivantes :

1° Les plans et devis de construction et les comptes rendus de gestion doivent être soumis à l'approbation du Conseil municipal ;

2° Sur le terrain affecté à la construction d'une maison à un seul étage, 3/5es doivent rester vides, et, sur celui d'une maison à deux étages, les 2/3 ;

3° Le coût des maisons ne doit pas dépasser 2,600 francs,

pour une maison à deux étages. Cette clause trop rigide n'a pas été maintenue dans la pratique ;

4° Les maisons non vendues sont louées sur le pied de 8 °/₀ du capital engagé et non plus ;

5° Cinq des membres du conseil d'administration de la Société sont nommés par le maire de la ville (leur nombre total n'est que de 10).

Depuis la fondation de la Société (1865), la garantie de la Ville n'a jamais eu à s'exercer.

Nous ne citerons que pour mémoire les essais heureux dus à l'initiative privée, tels que le familistère de Guise, qui comporte tous les services dont la famille peut avoir besoin ; la Société mulhousienne ; celle de Nancy, Société immobilière nancéenne ; l'hôtel Louise, au centre des charbonnages du Hasard, etc.

Tous ces établissements sont pour ainsi dire des servitudes de grandes usines ; ils assurent aux propriétaires, à défaut de bénéfices sur la location, de grandes compensations dont la plus accablante pour l'ouvrier pourrait être, en même temps que l'attachement au sol, l'enchaînement à la fabrique.

Quoi qu'il en soit, le logement de l'ouvrier dans la grande industrie s'améliore. Bien des villes se sont imposé des sacrifices, aucune d'elles ne le regrette, les essais pour l'ensemble des constructions des logements à bon marché ont réussi. De nouveaux efforts sont tentés, et ce qui a été fait n'est que le prélude et l'indice de ce qui doit être fait.

Paris, la ville des initiatives et du progrès social, restera-t-elle en arrière? Se déclarera-t-elle impuissante à atténuer cette mortalité effrayante qui frappe la population laborieuse?

Votre Commission ne le pense pas et nous avons la confiance que, comme nous, vous êtes convaincus de la nécessité d'essayer de résoudre cette importante question au nom de l'hygiène, de la morale, de la justice et de l'intérêt public.

Nous allons examiner rapidement l'économie du projet de convention.

Le projet de convention soumis à la Commission administrative comportait :

1° La construction de maisons de famille de 3 à 10,000 francs, projet qui intéresse toute la France et pour lequel le Crédit foncier prêterait 20 millions sur hypothèque, avec engagement de l'État pour le paiement semestriel de l'amortissement ;

2° La construction de maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface serait affectée à des logements de 150 à 300 francs, projet relatif à Paris seulement et pour lequel le Crédit foncier prêterait sur hypothèque, avec la garantie de la Ville, une somme de 50 millions, avec la faculté de faire profiter de ce crédit ceux qui feraient construire des maisons de famille de 3,000 à 10,000 francs dans les conditions indiquées par le Gouvernement pour toute la France.

Le projet soumis à vos délibérations ne parle que pour mémoire de la première partie et ne s'occupe que de la convention spéciale avec la ville de Paris. C'est celui qui a été examiné et amendé par la Commission spéciale que vous avez bien voulu nommer dans la séance du 18 avril 1883 et qui a été amendé conformément aux désirs du Conseil manifestés lors de la discussion générale.

Ce projet, Messieurs, dès la sanction des Chambres, est immédiatement applicable et il ne peut, en aucune façon, grever le budget de la ville de Paris.

Il octroie de nouveaux droits à la municipalité et, en les refusant de l'Etat, nous porterions atteinte aux prérogatives que nous ne cessons de réclamer.

Il est absolument facultatif, il n'engagera la Ville qu'autant qu'il vous plaira de le décider, au fur et à mesure de son application.

Enfin, des travaux de votre Commission, il résulte que ce projet ainsi amendé contribuera dans une large mesure au but que nous proposons, si nous en jugeons par les nombreuses propositions remises à l'Administration sur les bases que le projet indique.

Avant d'aborder la discussion du projet, nous devons vous déclarer que votre Commission spéciale, de même que la Commission administrative, sont unanimes à condamner la construction de bâtiments spéciaux pour les ouvriers. Dans une véritable démocratie, on doit poursuivre un but constant, la fusion des classes, et non leur séparation ; c'est à ce titre, Messieurs, que, dans nos procès-verbaux, nous avons maintenu le titre de « logements à bon marché » et non de « logements ouvriers ».

Il est nécessaire, urgent, pour faire cesser l'antagonisme des classes et pour mettre les principes de solidarité à même de se développer, que les membres de la société puissent se mêler, et enfin se confondre par la réciprocité des services dans les moments difficiles de la vie, par l'émulation des enfants dans nos écoles primaires, laquelle devra se poursuivre sans distinction de classe dans nos écoles secondaires, puis dans nos écoles supérieures.

C'est dans cette pensée que nous demandons la création de maisons mixtes dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements à bon marché, ce qui permet de laisser un certain espace à l'industrie et au commerce.

Il ne faut pas perdre de vue, Messieurs, qu'en même temps qu'on refoule les ouvriers du centre vers les extrémités on refoule également l'industrie et le commerce.

Il y a donc un intérêt primordial à essayer de rapprocher les divers intérêts et de les grouper pour l'intérêt général.

Les maisons spéciales, les casernes répugneraient, à juste titre, aux travailleurs qui ont le sentiment de leur dignité. Pensez, Messieurs, que ceux-là même qui sont habitués à la vie de ca-

serne, les soldats, combattent de toute leur énergie les maisons spéciales dans lesquelles on veut les parquer dans nos services publics.

Les employés de l'Octroi ne veulent pas vivre avec leurs familles dans les maisons qu'on leur destinait.

Nos adjoints-instituteurs et institutrices préfèrent de beaucoup la subvention du logement que l'habitation plus confortable dans le local scolaire.

Les cités ouvrières sont toujours incommodes et insalubres; celles fondées sous les auspices de Napoléon III le prouvent surabondamment, et, comme le disait très bien M. Plosmann, « l'ouvrier, surtout s'il a en lui un caractère d'artiste, ce qui est très fréquent à Paris, où le peuple a l'instinct du beau, n'aime pas ces maisons uniformes, et il n'aime pas à avoir tous les jours sous les yeux la pauvreté en haillons; il gémit et s'éloigne ».

Les cités ouvrières s'expliquent, sans se justifier, dans les centres manufacturiers où la population ouvrière est l'immense majorité, avec un gain à peu près identique, et encore faut-il qu'elles soient appropriées convenablement et dans le genre de celles qui se construisent à Guise sous la direction de l'honorable M. Godin, et qu'il désigne sous le nom de « palais communal ».

Nous arrivons, Messieurs, aux points principaux du traité; et, tout d'abord, faut-il traiter avec le Crédit foncier ?

Votre Commission estime qu'aucune maison de crédit ne peut donner les mêmes avantages que le Crédit foncier, prêtant au taux des prêts communaux, avec la garantie d'intérêt de la ville de Paris. Par ce système, vous dégrevez la construction, attendu que vous supprimez les intermédiaires prêteurs, qui arrivent à majorer la propriété de 5 à 10 %, selon le taux de la Banque.

Néanmoins, Messieurs, nous n'entendons pas nous lier les bras avec le Crédit foncier. Nous voulons être libres de traiter

avec toute institution de crédit qui nous ferait des conditions analogues ou avec des particuliers qui, disposant d'un capital, n'auraient pas besoin de faire appel au crédit et, par contre, à la garantie de la Ville.

C'est à ce titre, Messieurs, que nous avons ajouté au projet de loi un article premier commençant ainsi : « La ville de Paris est autorisée à accorder à *toute personne* bâtissant, etc. »

Nous ne pensons pas, Messieurs, que le Gouvernement puisse refuser de soutenir devant les Chambres cette adjonction, toute de justice, qui permettrait à un grand nombre de personnes qui ont des épargnes et qui n'ont plus confiance dans l'agiotage, de faire un placement sous les auspices de la ville de Paris.

C'est au même titre que, dans le même article premier du projet de loi, nous demandons également le droit de dégrever, en tout ou partie, une partie des droits municipaux et de ceux afférents à l'État.

Il est évident que si des particuliers viennent nous dire, et nous en avons déjà un certain nombre : « Nous sommes disposés à construire dans les conditions que vous indiquez; mais nous n'avons pas besoin d'emprunter; par conséquent, nous ne vous demandons pas de garantie. Quels avantages nous ferez-vous? » Nous ne pouvons pas leur répondre : « Il faut que vous empruntiez quand même, » parce que, s'il en était ainsi, nous serions absolument limités, pour la construction des logements, à la somme de 50,000,000 de francs à prêter par le Crédit foncier.

Si donc on décline certains avantages, justement ceux dans lesquels nous sommes engagés, on est fondé à nous demander des compensations; c'est pourquoi nous demandons au Gouvernement le droit facultatif du dégrèvement.

C'est dans la même pensée que votre rapporteur, au sein de la Commission administrative, avait combattu l'obligation du dégrèvement total, et qu'il avait demandé pour la ville de Paris

la faculté de dégrever en tout ou partie, avec ou sans répétition, c'est-à-dire avec la faculté de demander, dans des délais déterminés, le remboursement des détaxes.

Le projet du Gouvernement comportait l'obligation ; or, nous trouvons des propriétaires de terrains, notamment M. Minder, qui ne demandent aucune détaxe et qui ne sollicitent que la garantie de la Ville pour un emprunt au Crédit foncier. Nous estimons que le Gouvernement n'a jamais eu la pensée de nous rendre les dégrèvements obligatoires, en vertu de ce principe que qui peut le plus peut le moins.

Au surplus, cette faculté de dégrever tout ou partie nous permet de discuter avec les constructeurs et de subordonner notre abandon des droits suivant les avantages de prix et de confort qui seront faits pour les logements. D'autre part, comme nous voulons éviter de faire des cités ouvrières aux extrémités de Paris et que nous voulons, au contraire, construire partout où il y a des terrains libres, quelle qu'en soit la surface, c'est-à-dire dans tous les quartiers, il nous paraît équitable de rétablir les faveurs de détaxe suivant le prix des terrains. Ne pensez-vous pas qu'il y aurait injustice à dégrever totalement, dans certains quartiers annexés, où le prix des terrains est de 20 à 35 francs, au même titre qu'on le ferait là où le terrain vaut de 50 à 60 francs?

La Commission administrative, trop soucieuse des prérogatives du Gouvernement, ne crut pas devoir porter atteinte au projet présenté par M. le Ministre, et cet amendement fut repoussé. Il fut représenté à nouveau devant votre Commission spéciale, et il fut accepté. M. le directeur des Travaux a été le premier à reconnaître, et il a fait, je crois, partager sa manière de voir à M. le Ministre, que, dans l'intérêt même de l'œuvre, il était nécessaire que le droit de détaxe fût facultatif.

Nous touchons au point grave de la question : c'est la détaxe en elle-même, qui peut être considérée comme une perte pour la Ville. Ce point a été sérieusement et longuement discuté devant

la Commission administrative et devant votre Commission spéciale.

On a constaté que, durant la fin de l'année écoulée, les demandes en autorisation de bâtir ont diminué de 50 °/₀, cette année elles sont nulles.

Par conséquent, la construction est arrêtée, et cette situation est appelée à se prolonger. Mais, si nous stimulons la construction de maisons qui n'eussent pas été construites sans les avantages que nous donnons, nous ne perdrons aucune ressource, et nous ne touchons pas ainsi à l'équilibre du budget.

Ce n'est même pas un manque à gagner, et le budget, assurément, en profitera, attendu que des ouvriers qui chôment et sont une charge vont être occupés, et qu'ensuite les habitants qui verront leur loyer diminuer de 50 à 100 francs prendront une alimentation supérieure, c'est-à-dire que la consommation augmentera. Et ne pensez-vous pas, Messieurs, que 50 millions mis en circulation dans Paris, pour la construction de maisons, ne donneront pas une plus-value à l'octroi en admettant les détaxes totales sur lesdites maisons ?

Nous sommes en mesure d'affirmer que la diminution dans les prévisions de recettes de l'octroi est causée par les restrictions que la majeure partie de la population est obligée de s'imposer sur son alimentation et sur les objets de première nécessité.

Cette constatation suffirait, à défaut d'autres, pour démontrer l'utilité, pour ne pas dire plus, d'accepter cette combinaison de détaxes facultatives concordant avec le traité avec le Crédit foncier.

Nous serions d'autant plus coupables de refuser de l'État ce droit de détaxe, que nous ne serons pas obligés de nous en servir et que nous pourrons l'arrêter quand nous le jugerons contraire aux intérêts que nous avons mission de défendre. En un mot, Messieurs, et c'est là une très grande considération, nous n'en-

gageons pas nos successeurs ni comme principe ni au point de vue des finances.

La seconde objection, tout aussi grave et aussi souvent formulée que la première, porte que l'adoption de ce projet de convention constitue dans son application un privilège pour des propriétaires nouveaux et une concurrence pour les propriétaires anciens.

Tout d'abord, on nous permettra de faire remarquer qu'aucune mesure, sous quelque forme que ce soit, et quel qu'en soit le but, ne peut s'accomplir sans léser des intérêts individuels et parfois collectifs. Il s'agit uniquement de savoir si cette action contribue au bien-être général.

Dans l'espèce, qui pourrait le nier? La construction des logements à bon marché s'impose dans un intérêt absolument général, au nom de l'hygiène et de la conservation sociale, ainsi que nous l'avons déjà dit, et, enfin, pour atténuer la crise industrielle en lançant sur la place de Paris une somme de 50 millions sans que la ville de Paris ait rien à débourser.

Depuis trente ans, n'a-t-on pas constitué un privilège en faveur des propriétaires par ces gigantesques travaux qui ont triplé la valeur de la propriété ? L'ouverture des grandes voies n'a-t-elle pas donné une plus-value aux propriétés ? Et les propriétaires n'ont-ils pas usé et abusé de leur situation due à l'argent des emprunts, dont la population ouvrière fournit les deux tiers du gage ?

Les propriétaires, les commerçants et les industriels démolis n'ont-ils pas touché de brillantes indemnités pour leur déplacement ? Mais, qu'ont touché les travailleurs qu'on a expulsés ? N'y avait-il pas là un privilège contre les travailleurs ?

La concurrence ne portera certainement pas sur les maisons construites qui ne comportent pas des logements à bon marché, lesquelles ne rapportent que de 4 1/2 à 6 °/o ; elle portera sur les propriétés anciennes, maisons sans confort, réduits insalubres

occupés par les petites bourses, qui rapportent, en raison de leur prix de revient, de 10 à 15 °/₀.

L'intérêt privé doit s'effacer devant l'intérêt général, surtout quand la santé publique est menacée. La loi d'expropriation n'est-elle pas une atteinte portée au droit de propriété ? Nous pourrions citer des exemples à l'infini pour démontrer que, dans toutes les mesures prises dans l'intérêt général, il a fallu sacrifier des intérêts privés. La construction des chemins de fer a, dans le début, ruiné des entreprises de transport ; qui le regretterait aujourd'hui ?

La conversion de la rente a sacrifié quelques intérêts respectables, mais cependant c'était une mesure de justice, c'est-à-dire d'intérêt général.

La nomination des médecins de l'Assistance publique et les consultations dans les hôpitaux ne retirent-elles pas une partie de la clientèle aux médecins ordinaires ? L'ouverture de nos écoles primaires n'a-t-elle pas ruiné, au nom de l'intérêt général, les institutions libres ? A part les intéressés et les partisans des régimes déchus, qui songe à vous en faire un crime ?

Dans le projet qui nous occupe, il n'y a de ruine pour personne et, d'autre part, il n'y a pas à craindre de voir se réaliser des bénéfices en dehors du taux légal.

Votre Commission, frappée d'une objection très grave de l'honorable M. Levraud, a justement ajouté au projet de délibération un article qui permet de limiter au moyen des détaxes les bénéfices des propriétaires.

Ainsi, par exemple, nous nous trouvons en présence de deux propriétaires ayant construit, sur des terrains de prix différent, des maisons conformes à notre programme : à l'un, par la diminution du prix des loyers, la maison ne lui rapporterait que 3 °/₀ ; à l'autre, pour les mêmes motifs, mais ayant acheté le terrain moins cher, la maison lui rapporterait 3 1/2 °/₀. Si ces propriétaires louaient aux prix habituels, leur maison leur

rapporterait 5 °/₀ environ, comme à la généralité de tous les propriétaires. Or, nous intervenons et nous accordons à l'un des détaxes qui lui permettront d'élever son rapport de 3 à 5 °/₀, c'est-à-dire des détaxes représentant 2 °/₀, et à l'autre nous lui accordons des détaxes pour élever son rapport de 3 1/2 à 5 °/₀, c'est-à-dire que nous le dégrevons pour un intérêt représentant 1 1/2 °/₀.

Une question nous a été posée : Devons-nous faire profiter des détaxes les propriétaires qui consentiront à approprier leurs maisons conformément au programme ? Nous répondons négativement.

Ce qu'il faut surtout, c'est faire de nouvelles constructions pour désencombrer celles existantes. On aurait beau faire subir des modifications à certaines maisons, l'entassement y serait le même et le résultat cherché ne serait pas atteint.

Nous avons indiqué que la Ville ne doit pas chercher à faire des bénéfices, mais elle ne doit pas non plus perdre et ce serait perdre que de traiter dans ces conditions, c'est-à-dire rembourser de dégrèvements les maisons existantes.

Voilà, Messieurs, quelles sont les considérations générales du projet qui vous est soumis. Votre Commission s'est inspirée des divers amendements qui lui ont été proposés et elle s'est inspirée aussi du soin de maintenir intacts les droits et prérogatives du Conseil, c'est-à-dire d'éviter d'être engagés indéfiniment comme nous le sommes pour tous les monopoles contre lesquels nous nous débattons aujourd'hui.

Ainsi que nous vous l'avons dit au début de ce trop long rapport, nous ne prétendons pas vous donner la meilleure solution, mais cependant nous avons la conviction que l'application de cette convention pourra donner des résultats appréciables et permettre, en attendant, de préparer par l'étude des moyens plus efficaces dans l'intérêt des travailleurs.

C'est dans cette pensée que nous vous présentons le projet de

délibération suivant, ainsi que le projet de cahier des charges des travaux de construction des maisons à petits loyers, auxquelles seront attachés les avantages offerts par la Ville pour en faciliter le développement.

En conséquence, nous vous proposons le projet de délibération suivant.

Paris, le 13 décembre 1883.

Le rapporteur,

Amouroux.

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Projet de l'Administration.	*Projet de la Commission.*
Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part ; Et le Crédit foncier de France, représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part, Il a été convenu ce qui suit :	*Semblable.*
Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements *de 150 à 300 francs.* Les avances pourront atteindre 65 °/ₒ de la valeur de l'immeuble. Elles seront remboursées, au plus tard, en soixante-quinze années.	*L'art. 2 devient l'art. 1er avec cette modification :* ne dépassant pas 300 francs.
Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de fr. Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le entre l'Etat et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article *suivant.*	*L'art. 1er devient l'art. 2. Semblable, sauf modification du dernier mot :* précédent.
Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par *l'art. 2*, avant d'avoir mis sous séquestre, ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.	Par l'art. 1er.
Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit	*Ajouter au deuxième paragraphe :* Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

de demander immédiatement la différence à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les prêts, ainsi consentis par le Crédit foncier de France, seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux inférieur de 15 centimes °/₀ à celui de ces prêts communaux.

Art. 4. — *Semblable.*

Art. 5. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'Etat et le Crédit foncier de France seront exonérées définitivement du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à l'art. 1er seront exemptées du paiement immédiat des mêmes droits; mais le montant de ces exemptions sera remboursé à la ville de Paris par annuités sans intérêts. Le nombre de ces annuités ne pourra être inférieur ni supérieur à quarante.

Art. 5. — *Tout modifié :* Les maisons construites dans les conditions indiquées à l'art. 1er *pourront* être exemptées, *si la ville de Paris y consent*, *en tout ou partie, avec ou sans répétition*, du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'Etat et le Crédit foncier de France pourront être exemptées également, en tout ou partie, des mêmes droits avec ou sans répétition.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres.

Ajouter : et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au dégrèvement... des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Mots ajoutés : en tout ou partie.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements, et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier, deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas

les prix des loyers et autres conditions, qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ce remboursement et ceux indiqués au deuxième paragraphe de cet article seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

Modification : Ces divers remboursements seront...

Paragraphe ajouté : La Ville aura toujours le droit de se substituer aux constructeurs dans leurs obligations envers le Crédit foncier, soit en faisant le service des annuités, soit même en les remboursant par anticipation.

Art. 6. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, *après cette instruction, devra* être autorisée par une délibération du Conseil municipal.

Art. 6. — *Mots à ajouter au troisième paragraphe :* ainsi que les détaxes partielles ou totales devront . . . .

Paragraphe nouveau : Toute acceptation ou rejet de proposition concernant la construction de logements à bon marché ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal.

Art. 7. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

Art. 7. — *Semblable.*

Projet de loi.

Article unique. — Est approuvée la convention passée à la date du entre la ville de Paris et la société du Crédit foncier de France.

Article ajouté :

Article premier. — La ville de Paris est autorisée à accorder, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition, des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier et de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Art. 2. — L'exonération des taxes et les dégrèvements sont subordonnés à l'abaissement du prix des loyers dans la surface affectée aux petits logements.

Art. 3. — *C'est l'article unique ci-contre.*

Projet de cahier des charges des travaux de construction des maisons à petits loyers auxquelles seront attachés les avantages offerts par la Ville pour en faciliter le développement.

Article premier. — Les propriétaires, architectes et entrepreneurs qui voudront bénéficier des avantages ou partie des avantages qui sont offerts par l'Administration, avec ou sans le concours du Crédit foncier, aux constructeurs de maisons à petits loyers ou de petites maisons de famille, devront se conformer aux cahiers des charges et conditions détaillées ci-après, indépendamment de celles en usage pour édifier de bonnes constructions, satisfaire aux règles de l'art et se conformer aux règlements de voirie.

Nature du sol.

Art. 2. — Le sol sur lequel seront édifiées ces constructions devra être disposé de manière à ne recevoir aucun passage d'eau supérieur, ni par superficie, ni par infiltration.

Le terrain ne doit pas être marécageux.

Si le terrain est fait de remblais, ces matériaux devront être de bonne nature, sans matières infectes ni putrescibles.

Il devra être, en tout cas, au-dessus des niveaux des plus grandes inondations connues.

Aucune de ces constructions ne sera établie dans un terrain qui ne pourrait pas être relié à un égout par une pente suffisante.

Rez-de-chaussée.

Art. 3. — Tout logement à rez-de-chaussée devra être à 45 centimètres au moins (3 marches) au-dessus du sol extérieur.

Nature des matériaux et leur emploi.

Art. 4. — Les matériaux employés pour les fondations et le rez-de-chaussée seront durs, compacts, aussi imperméables que possible ; les

moellons tendres et les briques mal cuites seront interdites aussi bien en fondations qu'au rez-de-chaussée; tous éléments hygroscopiques, tels que certaines pierres, naturelles ou factices, briques salpêtrées ou pouvant se salpêtrer par suite de la nature des argiles employées, seront absolument prohibés.

Dans les constructions des murs et cloisons, le plâtre, soit comme hourdis, soit comme crépis, ne pourra être employé dans les sous-sols et dans les rez-de-chaussée.

Sur les murs et cloisons à rez-de-chaussée, quand ils ne seront pas peints sur mortier, il ne pourra être appliqué sur les crépis en mortier un enduit de plâtre fin.

Au rez-de-chaussée et au sous-sol, il ne pourra être employé que des briques fort cuites.

L'emploi du plâtre est absolument interdit partout où il peut y avoir de l'humidité ou des vapeurs ; il ne sera pas même toléré comme scellement dans un travail quelconque de canalisation, en sous-sol ou à rez-de-chaussée.

Les matériaux perméables ou hygroscopiques, tels par exemple que certaines pierres, les briques mal cuites ou salpêtrées, les blocs de toutes dimensions, pleins ou creux, en plâtre, ou en autres matières perméables ou hygroscopiques agglomérées d'une façon quelconque, ne pourront être employés à l'extérieur en aucun cas, revêtus ou non d'un enduit.

Les murs qui seront exposés à l'ouest devront être en matériaux de très bonne qualité, imperméables, hourdés avec le plus grand soin et, s'ils ont la moindre perméabilité, on devra les recouvrir d'un enduit extérieur, d'épaisseur suffisante, de mortier de chaux ou de ciment, ou encore de bardeaux en ardoise, terre cuite, ou autres matières imperméables.

Épaisseur des murs.

Art. 5. — Les murs extérieurs d'un logement quelconque, à n'importe quel étage, ne pourront avoir moins de 40 centimètres d'épaisseur, quand ils seront en pierre meulière ou moellons, de 23 à 25 centimètres, enduit compris, quand on les fera en briques, en béton Coignet d'irréprochable fabrication, ou en pierres moulées composées de pierrailles, de ciment de bonne qualité ou de chaux éminemment hydraulique.

Caves. — Rez-de-chaussée. — Eaux et écoulements privés. — Ordures.

Art. 6. — Les caves seront suffisamment claires et très bien aérées.

En cas de caves voûtées, le plâtre ne pourra en aucun cas entrer dans leur construction. Le remplissage des reins se fera en matériaux autres que plâtras, déchets tendres et matériaux hygroscopiques.

S'il n'y a pas de caves au-dessous de la maison et qu'il y ait des chambres à coucher au rez-de-chaussée, surélevé, comme il a été dit, de 0m45, et si le sol n'est pas remblayé, des courants d'air seront ménagés sous le plancher. Les murettes qui le supporteront ne pourront contenir ni plâtre ni plâtras; les circulations d'air répandues sous tout le plancher devront pouvoir se nettoyer et se fermer en hiver; les lambourdes ne seront pas scellées au plâtre.

Si le sol est remblayé, jusqu'au niveau du rez-de-chaussée surélevé, il le sera avec des matériaux sains, non hygroscopiques, sans plâtre ni plâtras ou détritus quelconque.

Une couche de béton de 8 centimètres au moins recevra le pavement, le bitume ou le parquet posé sur asphalte ou sur lambourdes scellées à bain de bitume.

Le plâtre est prohibé dans la pose du carrelage à rez-de-chaussée. Les sols des corridors à rez-de-chaussée, des cours et des courettes, seront toujours cimentés, asphaltés ou bétonnés avec pente minimum de un centimètre par mètre, angles arrondis, et les murs de ces parties seront enduits de ciment à 1 mètre de hauteur.

Si dans les cours et courettes il est employé des pavés, dalles ou carreaux, ils seront posés sur forme en mortier et rejointoyés au ciment.

Partout où il y aura écoulement d'eau, la préférence sera donnée aux sols qui réduiront le plus le nombre de joints.

Tous les écoulements à ciel ouvert seront conduits dans des siphons de forme appropriée, disposés de façon à intercepter les émanations, facilement visitables, et de là dans des tuyaux imperméables jusqu'à l'égout.

Aucun écoulement ne pourra traverser une construction habitée, autrement qu'en tuyaux disposés en alignements droits, avec pente suffisante pour éviter les obstructions.

Aux deux extrémités et à tous les coudes, se trouveront des regards à l'air libre, chaque fois que ce sera possible, pour permettre la surveillance et le nettoyage de cette canalisation, sans avoir besoin de l'ouvrier dans la partie habitée.

Tous les éviers, toutes les descentes d'eaux de service seront munis

de siphons et auront un écoulement direct par des tuyaux imperméables disposés de manière à éviter l'action de la gelée.

Chaque logement de famille, comprenant au moins deux chambres et une cuisine, aura toujours ses privés qui devront prendre jour et air à l'extérieur, par une fenêtre à vantail mobile, d'au moins 20 décimètres carrés; les cuvettes seront l'effet d'eau, en grès vernissé, faïence ou porcelaine; elles seront alimentées par un petit réservoir d'au moins 15 litres, placé dans le cabinet et facile à remplir avec un broc.

Ces privés pourront être installés soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du logement.

Les privés communs, à l'usage des locataires d'une chambre seulement, en desserviront au maximum cinq; ils seront de disposition convenable pour être tenus forcément propres. Le sol en sera cimenté avec forte pente reliée aux murs par angles très arrondis, le tout formant cuvette, qui aboutit à l'orifice; du sol n'émergent que les deux patins pour les pieds.

Les cloisons des privés seront, ainsi que les murs, hourdés et enduits en ciment dans toute la hauteur.

Le service de l'eau de lavage y sera commodément établi.

Les cabinets privés communs seront éclairés et ventilés comme les autres; les fenêtres ne pourront prendre jour qu'à l'extérieur et auront aussi 20 décimètres carrés d'ouverture.

Aucune fosse fixe ne sera établie dans ces maisons.

Toutes les déjections seront conduites avec les eaux, dans des tuyaux à grande pente, hors de la propriété où et comme il sera indiqué par l'Administration suivant les localités.

En aucun cas, il ne pourra être établi de puisards ou puits perdus, quelles que soient les dispositions qui pourraient être proposées.

Dans toute maison à étage, il y aura au rez-de-chaussée un cabinet à ordures, ventilé, facilement accessible, dans lequel chacun pourra jeter, à niveau ou à chaque étage, à mesure qu'ils se produisent, les débris de toutes espèces et les poussières. Toutes ces matières tombent dans une caisse qui est vidée chaque matin. Les cloisons de ce cabinet des ordures et de la gaine verticale qui y conduit du haut en bas de la maison seront hourdées et enduites en ciment.

La gaine venant des étages pourra être en grès vernissé ou en fonte émaillée d'au moins 30 centimètres de diamètre et montera jusqu'au-dessus des combles pour la ventilation; elle devra être verticale.

Elle sera nettoyée à fond tous les six mois. Des postes d'eau seront établis avec le plus grand soin au rez-de-chaussée et à chaque étage; ils seront très accessibles. La colonne montante devra avoir une section suffisante de 0m020 au moins pour satisfaire aux abonnements particuliers. Les robinets seront toujours accessibles à tous les locataires.

Ces postes d'eau seront à robinet libre, sauf le cas où il y aura des industries ou commerces consommant de l'eau.

Des dispositions seront prises pour qu'au moins les écoulements soient à l'abri de la gelée.

Sols intérieurs.

Art. 7. — Les logements de famille auront les sols de cuisine enduits de ciment sur entrevous pleins ou il seront en carreaux à surface lisse posés sur béton et à bain de ciment; les angles des murs seront arrondis, les plinthes seront en ciment ou en matières imperméables y scellées.

Composition d'un logement.

Art. 8. — Tout logement de famille se composera de une, deux ou trois chambres avec cuisine et privés. Une chambre à coucher ne devra pas avoir moins de 15 mètres cubes environ par personne. La moindre largeur d'une chambre sera de 2m20. Elle sera munie d'une cheminée ordinaire ou d'orifices de ventilation suffisante et d'entrée d'air. Les fenêtres des chambres à coucher ne seront pas à plus de 30 centimètres du plancher et du plafond et auront au moins 1 mètre de largeur.

On devra se conformer strictement aux nouveaux règlements de salubrité.

Tous les cinq ans, cours, courettes, escaliers, passages, couloirs, seront repeints ou blanchis à la chaux.

Aucune chambre à coucher ne pourra être éclairée par une fenêtre en tabatière.

Il est spécialement rappelé que jamais il ne sera toléré de chambres à coucher éclairées sur courettes, éclairées en second jour ou placées dans les locaux attenant à un terre-plein.

Il ne pourra pas être fait d'alcôves, à moins d'une ventilation spéciale.

Aucun logement ne pourra être directement sous la couverture, qu'elle soit en tuiles ou en métal, alors même qu'elle serait plafonnée. Quand il conviendra de rendre les mansardes habitables, on devra établir un premier plancher sous la couverture, voligée ou non, puis,

entre celui-ci et le plafond, un coussin d'air qui pourra être renouvelé facilement par des registres.

Dans tous les logements sans exception, pour éviter les condensations de vapeur contre les murs et les meubles, on ventilera, comme dit, au moyen de cheminées ordinaires ou de tuyaux d'aération, avec prise d'air d'au moins un décimètre carré de section effective.

Dans toute chambre où se fait la cuisine, il est absolument prescrit d'avoir un moyen spécial de renouvellement de l'air.

Les cuisines n'auront pas moins de 4 mètres carrés. Leur moindre largeur sera de 1 m. 50 c. ; elles seront munies d'un fourneau à deux trous au moins, d'un évier correspondant à l'écoulement à l'égout et d'un garde-manger placé en dessous de la fenêtre, qui aura au minimum 1 m. 50 c. sur 0 m. 80 c. Elle aura un vasistas à bascule.

Il sera convenable d'arrondir les angles des plafonds et des murs dans toutes les pièces ; les papiers des tentures s'arrêteront dans ce cas à l'arrondi.

Les entrevous seront établis de manière à présenter le moins de sonorité possible.

Les cloisons séparatrices de deux logements auront au moins 14 centimètres d'épaisseur ; les portes d'entrée auront 80 centimètres, celles intérieures pourront n'avoir que 70 à 75 centimètres ; les antichambres, quand il y en aura, n'auront pas moins de 1 mètre de largeur et dans ce cas elles donneront accès aux privés. Elles seront au moins éclairées par la porte vitrée de la cuisine.

Passages et escaliers.

Art. 9. — Le passage de l'allée conduisant à la loge et à l'escalier, s'il n'a pas d'autre éclairage, recevra le jour par la porte vitrée de la maison, ainsi que par une imposte, vitrée aussi, et mobile pour l'aération.

Les murs seront peints à l'huile, trois couches ; les plafonds seront à la colle sur première couche à l'huile.

L'escalier sera éclairé à chaque étage par une fenêtre d'au moins 1 mètre carré, ouvrante ou munie d'imposte ouvrante d'au moins 25 décimètres.

Les marches ne pourront avoir moins de 1 mètre de longueur libre ; 0 m. 17 c. à 0 m. 18 c. de hauteur et 0 m. 28 c. de largeur minimum

de giron ; en cas d'échiffre courbe, le rayon du jour ne sera pas moindre de 0 m. 25 c.

Les paliers auront au moins 1 mètre de largeur.

Les rampes seront en métal avec main-courante en bois, rigides sans ballottements.

Dispositions générales.

Art. 10. — Si la bonne utilisation d'un terrain et des raisons d'économie, qui seront à discuter lors de l'approbation du projet, conduisaient à établir des couloirs desservant plus de trois logements, ils auront au moins 1 m. 50 c. de largeur et seront éclairés et aérés directement à chaque extrémité par une fenêtre de 2 mètres de hauteur sur 1 m. 20 c. de largeur, à vantaux mobiles de 20 décimètres carrés au minimum.

S'il s'établit dans ces maisons un commerce quelconque qui réunisse régulièrement un certain nombre de personnes, il sera établi, à proximité du lieu de réunion, des urinoirs dans les meilleures conditions de lavage et de ventilation.

A l'entrée de chaque maison sera placé un écriteau qui indiquera le prix, la situation, la composition et les vacances des divers logements qui s'y trouvent.

Les sous-locations sont prohibées.

Toute habitation doit être pourvue d'une cour disposée de telle façon qu'aucune fenêtre ne soit à moins de 8 mètres des constructions qui lui font face.

Les cours ne pourront être couvertes qu'entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Vu le mémoire, en date du 16 avril 1883, par lequel M. le préfet de la Seine lui communique un projet de convention à intervenir entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France ;

Vu le projet de convention ainsi que le projet de loi y annexé, d'où il résulte que le Crédit foncier de France s'engagerait notamment à prêter sur hypothèque, à des conditions spéciales, jusqu'à concurrence de 50 millions de francs, aux personnes qui bâtiraient à Paris des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable serait affectée à des logements de 150 à 300 francs, la ville de Paris devant garantir, au profit du Crédit foncier, le remboursement d'une annuité correspondant audit capital prêté de 50 millions de francs ;

Vu le rapport de sa Commission spéciale,

Délibère :

Article premier. — Le préfet de la Seine est autorisé à accepter le projet de convention avec le Crédit foncier de France, dont la teneur suit :

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part ;

Et le Crédit foncier de France, représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, avec la garantie de la ville de Paris, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 fr.

Les avances pourront atteindre 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble.

Elles seront remboursées au plus tard en soixante-quinze années.

Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir, au profit du Crédit foncier de France, le remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention, passée le   entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article précédent.

Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'art. 1er, avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris. Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les prêts ainsi consentis par le Crédit foncier de France seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux inférieur de 0 fr. 15 c. °/₀ à celui de ces prêts communaux.

Art. 5. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à l'art. 1er pourront être exemptées, si la ville de Paris y consent, en tout ou partie, avec ou sans répétition, du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'État et le Crédit foncier de France pourront être exemptées également, en tout ou partie, des mêmes droits avec ou sans répétition.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier, de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au dégrèvement en tout ou partie des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements, et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier, deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers et autres conditions, qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ces divers remboursements seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

La Ville aura toujours le droit de se substituer aux constructeurs dans leurs obligations envers le Crédit foncier, soit en faisant le service des annuités, soit même en les remboursant par anticipation.

Art. 6. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, ainsi que les détaxes partielles ou totales, devront être autorisées par une délibération du Conseil municipal.

Toute acceptation ou rejet de proposition concernant la construction de logements à bon marché ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal.

Art. 7. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de 5 francs.

Projet de loi.

Article premier. — La ville de Paris est autorisée à accorder, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition, des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier, de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics, s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Art. 2. — L'exonération des taxes et les dégrèvements sont subordonnés à l'abaissement du prix des loyers dans la surface affectée aux petits logements.

Art. 3. — Est approuvée la convention passée à la date du
entre la ville de Paris et la société du Crédit foncier de France.

Art. 2. — Le cahier des charges des entreprises faites en vue d'obtenir le cautionnement de la Ville devra être soumis à l'approbation du Conseil, qui statuera, en outre, sur les demandes de cautionnement, après l'accomplissement des formalités indiquées dans la convention susvisée.

ANNEXES AU RAPPORT DE M. AMOUROUX

Propositions diverses (1).

PROPOSITION DE M. E. HAMEL.

Dans la séance du 26 juin 1882, notre honorable collègue M. E. Hamel a déposé la proposition suivante :

L'Administration est invitée à présenter au Conseil un relevé, avec plan, des terrains possédés par la Ville, sur la périphérie, soit à l'intérieur soit à l'extérieur des fortifications, que ces terrains proviennent d'expropriations ou qu'ils appartiennent au domaine communal.

Le plan indiquera, d'une part, les terrains pouvant être vendus, et, d'autre part, les terrains réservés pour un service public. Les premiers seront lotis et évalués ; les seconds porteront la désignation du service auquel ils pourraient être affectés.

Les terrains pouvant être immédiatement aliénés seront vendus, à l'amiable, aux ouvriers et petits employés qui en feront la demande, aux clauses et conditions d'un cahier des charges qui sera dressé d'accord par la commission compétente du Conseil municipal et l'Administration. Ce cahier des charges aura pour base le paiement des terrains pris en vente au moyen de 40 ou 50 demi-annuités de 3 fr. 25 c. °/₀, chaque demi-annuité payable de six mois en six mois à partir du jour de la vente, jusqu'à complète libération.

(1) Celles de ces propositions émanant des conseillers municipaux ont déjà été insérées, nous les donnons dans les annexes en raison des commentaires de M. le rapporteur Amouroux.

Le cahier des charges contiendra les réserves que le Conseil municipal jugera de nature à sauvegarder les droits de la Ville et stipulera en même temps tels abandons de ces droits qui pourraient augmenter le nombre des acquéreurs dans la classe des ouvriers et employés.

Cette proposition, motivée par les plus louables sentiments, ne nous paraît pas pouvoir s'appliquer à Paris, où le nombre d'hectares du domaine public est de 16 environ, sur lesquels il faut déduire les terrains sous réserve de droit de préemption et ceux réservés pour les services publics.

Cependant, cette proposition pourrait se concilier avec la proposition de l'honorable M. Fabien, qui dispose de terrains vastes qu'il vendrait au prix d'achat d'il y a vingt-cinq ans, c'est-à-dire à 6 francs le mètre. En cet état, le terrain étant vendu par annuités, il y aurait intérêt pour les acquéreurs à emprunter au Crédit foncier, conformément au projet de traité, c'est-à-dire avec la garantie de la Ville. Les acquéreurs pourraient également, dans une certaine mesure, bénéficier de certaines détaxes.

En conséquence, la proposition de M. Ernest Hamel se rattache à l'ensemble du projet qui vous est soumis par votre Commission spéciale.

PROPOSITION DE MM. VAUTHIER ET BOLL.

Des primes seront allouées à tout propriétaire d'immeubles qui offrira à la location des logements construits suivant un cahier des charges à déterminer, et dont le prix de location sera compris entre certaines limites.

Ces primes, graduées d'après l'importance des logements primés, seront annuelles et seront servies pendant vingt ans, si les logements auxquels elles s'appliquent sont maintenus en bon état et au même taux de la location ou à un taux inférieur.

Au commencement de chaque année, le Conseil municipal détermi-

nera le taux des primes à délivrer pour les logements offerts à la location dans les deux années qui suivront son vote.

La délivrance des primes dont il s'agit ne pourra cesser que deux ans après une délibération prise par le Conseil dans ce sens.

Paris, 22 juin 1883.

Vauthier et Boll.

Cette proposition, Messieurs, rentre dans le cadre du projet de délibération, qui prévoit des détaxes pour ceux qui construiront des logements à bon marché. Les détaxes ne sont en réalité que des primes accordées aux propriétaires ou plutôt des compensations pour la diminution du taux des loyers.

Ces détaxes en tout ou partie étant facultatives et soumises aux délibérations du Conseil, MM. Vauthier et Boll ont satisfaction par le projet de délibération qui vous est soumis.

PROPOSITIONS DE M. MANIER.

M. Manier a déposé la proposition suivante :

Toutes les maisons édifiées avec la garantie de la Ville lui reviendront, après amortissement, dans une proportion égale à cette garantie.

Le rapporteur, Messieurs, qui est partisan de l'abolition de l'héritage, accueillerait personnellement cette proposition si elle avait chance d'aboutir ; mais il estime avec la Commission que dans ces conditions on ne trouverait aucun constructeur.

Ceux qui empruntent pour construire ont non seulement la pensée de se liquider et de devenir propriétaires effectifs, mais encore de transmettre à leurs enfants une propriété non grevée de charges.

Votre Commission a donc pensé que la proposition de M. Manier entraverait absolument la création de maisons salu-

bres dont l'urgence s'impose, et pour ces motifs vous propose de la repousser.

Une deuxième proposition émanant de la Ligue des contribuables a également été déposée par M. Manier. Elle est ainsi conçue :

Résolution sur la question des loyers, remise à la Ligue des contribuables, 10, rue de Lancry, le 25 avril 1883.

Les citoyens réunis ce 25 avril 1883, rue de Lancry, 10, après avoir discuté la question des loyers ainsi que le rapport de la Commission administrative (3e Sous-commission), décident d'inviter la Commission des logements à bon marché, élue par le Conseil municipal, à revendiquer dans le rapport qu'elle doit soumettre au Conseil :

1° Que l'amortissement des prêts garantis par la ville de Paris au Crédit foncier se fasse au profit de la Ville et dans la proportion de la garantie donnée par elle ;

2° Que la rédaction des cahiers des charges à proposer aux entrepreneurs soit attribuée au Conseil municipal afin qu'il y insère, entre autres clauses de garantie pour les locataires :

a) La fixation des prix de location, lesquels seront basés, après contrôle justificatif, sur le prix de revient des constructions, augmenté des frais d'entretien et des charges supplémentaires;

b) Et aussi la convention formelle que ces prix locatifs ne pourront subir aucune augmentation pendant toute la période de temps que durera l'amortissement des sommes dues au Crédit foncier.

Le premier paragraphe est la reproduction de la proposition de M. Manier. Nous répondrons que la garantie de la Ville est une compensation pour les charges d'aménagement, de salubrité et de bon marché qu'on impose aux constructeurs ou aux propriétaires. Il ne paraîtrait pas légitime de déposséder dans un délai déterminé ceux qui auraient donné satisfaction au cahier des charges.

Il est évident que, si la Ville se bornait à garantir sans rien

exiger des propriétaires et tout simplement pour activer la construction de maisons ordinaires sans clauses ni charges, la Ville aurait le droit de récupérer sa garantie.

Quant au deuxième paragraphe, il se trouve être d'accord avec les principes émis dans le projet de délibération et le cahier des charges est soumis à votre appréciation, conformément au vœu de la résolution soumise à la Ligue des contribuables.

PROPOSITION DE M. CATTIAUX.

Notre collègue M. Cattiaux a déposé un projet de vœu qui aurait pour résultat, dit notre honorable collègue, de réaliser la construction des logements à bon marché sans qu'il en coûte un centime à la Ville ni au Gouvernement.

Le projet consiste en la création d'une banque ayant pour mission d'émettre, dans le but unique d'acheter des terrains et d'édifier des bâtiments de locations à prix réduits, des bons ayant cours au même titre que les billets de banque. Ces bons seraient émis au fur et à mesure des dépenses occasionnées par les susdites constructions et pour leur prix de revient.

Ces bons seraient, en outre, garantis par la ville de Paris et même par l'État et seraient reçus et donnés en paiement dans toutes les caisses du Gouvernement.

Leur cours serait limité à soixante-six ans, après quoi ils seraient amortis.

Votre Commission estime d'abord que les Chambres ne donneraient pas satisfaction à ce vœu tendant à la création de papier-monnaie, et, d'autre part, que la garantie de la Ville dans cette circonstance serait aléatoire.

En conséquence, elle vous propose de ne pas adopter le vœu.

La Caisse centrale populaire.

Cette société a été fondée pour prêter aux associations ouvrières ; son capital est de 50,000,000 de francs. Elle propose de fonder une société sous la dénomination de : *La Société foncière parisienne.*

La société aurait pour but d'utiliser les terrains d'un bon marché relatif qui sont encore disponibles dans Paris, de les bâtir, de les percer de rues et d'y construire des maisons spécialement destinées aux logements à bon marché.

La société ne se bornerait pas à construire des maisons neuves, elle pourrait acquérir des maisons toutes construites, les assainir et les adapter à son but pour les louer ou les revendre.

La Caisse centrale voudrait qu'on fit pour elle ce que la ville de Lille a fait pour la *Société immobilière de Lille.* La société émettrait des titres et la Ville garantirait un intérêt de 4 °/₀ sur toutes les sommes qui seraient employées à la construction et à l'adaptation des logements à bon marché et des prêts y relatifs.

Cette combinaison financière n'intéresserait que les porteurs d'obligations ; eux seulement jouiraient des avantages de la location. En réalité on construirait et la Ville garantirait en faveur de ceux qui ont de l'épargne.

Cette catégorie de citoyens est très intéressante ; mais, en lui donnant satisfaction, nous ne remplirions pas le but que nous poursuivons : la destruction des logements insalubres par la création de logements à bon marché. Voici l'économie du projet de la Caisse centrale : de même qu'elle ne prête qu'aux associations ouvrières qui sont actionnaires de la Caisse centrale populaire, de même elle ne louerait qu'aux actionnaires de la Société foncière parisienne, comme il est dit ci-contre :

Les obligations seraient reçues au pair en paiement des maisons de famille ou en garantie des locations, de manière à réduire le loyer au taux de 5 °/₀ sur chaque portion de la valeur de la maison qui serait couverte par un dépôt d'obligations. Supposons, par exemple, un logement de quatre pièces revenant à 5,000 francs et loué au taux de 8 °/₀, soit 400 francs. Si le locataire déposait pour 1,000 francs d'obligations, son loyer serait réduit à 8 °/₀, soit 320 francs plus 5 °/₀ sur les 1,000 francs garantis, soit 50 francs ; il ne paierait au total que 370 francs.

Si le locataire déposait pour :

2,000 francs d'obligations,	son loyer serait réduit à	340 francs.
3,000	id.	310 francs.
4,000	id.	280 francs.
5,000	id.	250 francs.

A ce moment le loyer se trouverait diminué de 150 francs sur 400 francs ; il se compenserait, jusqu'à due concurrence, avec le revenu des titres déposés, et le locataire, s'il habitait une maison de famille, pourrait devenir propriétaire de la maison par la seule annulation de ses titres entre les mains de la Société foncière.

Ce programme ne répond donc en aucune façon à la nécessité d'établir des logements salubres pour la population laborieuse qui, par la modicité des salaires et les charges de famille, ne sait pas ce que c'est que l'épargne.

Si la Caisse centrale populaire veut justifier son titre et légitimer par une œuvre démocratique la présence dans son sein de hautes notabilités politiques, il lui appartient de rechercher autre chose ou tout au moins de se mettre au pair avec le Crédit foncier en présentant un projet analogue à celui qui est actuellement en discussion.

La Commission spéciale des logements à bon marché a justement introduit, dans le projet de loi qui vous est soumis, une modification permettant de traiter avec tous les établissements de crédit qui présenteraient des conditions égales ou plus avantageuses que celles consignées dans le projet de convention avec le Crédit foncier,

Nous ne doutons pas, du reste, de la bonne volonté de la Caisse populaire, elle se déclare prête à donner à son projet une forme contractuelle plus précise s'il était agréé.

PROPOSITION DE M. A. DUBARD.

M. A. Dubard a adressé la lettre suivante à M. le préfet de la Seine :

Levallois-Perret, 2 avril 1883.

Monsieur le préfet de la Seine, Paris.

Répondant à l'appel fait par l'Administration, j'ai l'honneur de vous informer que la société la Prévoyance immobilière va commencer ses travaux de constructions pour employés et ouvriers, à Paris et la banlieue.

Pour arriver au but que l'on se propose d'atteindre, j'ai demandé, au mois de février dernier, à M. le gouverneur du Crédit foncier de vouloir bien, en ce qui concernait le personnel de son administration, faire à la société la Prévoyance immobilière une avance (prêt) de 75 °/₀ de la valeur des constructions. Ce chiffre étant de 25 °/₀ supérieur à la somme que prête statutairement le Crédit foncier, il faut, bien entendu, l'autorisation de M. le ministre des Finances, et surtout l'acceptation des actionnaires. Je ne puis supposer de la part des derniers le moindre refus, du moment où les garanties seront suffisantes.

Je demande l'autorisation à M. le ministre des Finances, et si, comme je l'espère, le Crédit foncier est autorisé à prêter 75 °/₀ sur les constructions ouvrières, la Prévoyance immobilière aura fait faire un pas à la question des loyers à bon marché en édifiant des maisons de 3,500 francs à 7,000 francs dont l'ouvrier serait propriétaire au bout de 20 années, en payant environ 220 à 420 francs sous forme d'annuités.

Je vous ferai observer que les maisons que fera la Société seront construites selon toutes les règles de l'art et de la bonne construction, et qu'elles présenteront toutes garanties de durée, d'hygiène, d'élégance et de confort. J'ai l'honneur de me mettre à la disposition de la

Commission nommée à cet effet, et lui soumettrai mes plans et renseignements utiles.

Agréez, Monsieur le Préfet, avec mon respect, l'assurance de tout mon dévouement.

A. Dubard,

Architecte, 6, place de la Mairie, Levallois-Perret.

Le projet de M. Dubard est accompagné de plans et devis très étudiés, mais ne comporte que des logements de famille avec jardin; or, les terrains sont chers et rares. Cependant M. Dubard pourra voir son projet amendé pris en sérieuse considération par les communes des environs de Paris si le projet de loi soumis à la Chambre, et qui intéresse toutes les communes, est adopté. Vous savez, Messieurs, que le Crédit foncier, dans ledit projet, prêterait 20 millions au prorata de 65 °/₀ du cours de la construction à ceux qui établiraient des maisons de famille de 5 à 10,000 francs.

PROPOSITION DE M. A. OLIVIER.

M. Olivier, dans une réunion qui a eu lieu à la mairie du XIXe arrondissement, a formulé le projet de créer une société anonyme pour la construction à Paris de maisons ouvrières. L'intérêt ajouté aux bénéfices ne devrait pas dépasser 8 °/₀ du capital versé.

M. Olivier, après avoir indiqué ce qui a été fait dans diverses villes à l'étranger et en France, paraît vouloir assimiler sa société à celles qui existent en Angleterre. La spéculation consiste à établir des locations presque sans profit, mais à profiter de la plus-value que ne manqueront pas de prendre les terrains qui, de vagues d'abord, prendront de la valeur dès qu'une partie sera en construction. Les terrains non bâtis seraient donc revendus avec une forte majoration.

Ces spéculations sont du domaine privé; la ville de Paris n'a ni à les encourager ni à les combattre, elle doit s'abstenir.

M. Olivier a remis, d'autre part, à notre collègue M. Reygeal, pour être déposé sur le bureau du Conseil, un projet tendant à une fédération des sociétés coopératives du bâtiment, afin d'ouvrir à la fédération desdites sociétés un crédit hypothécaire d'un million, lequel serait placé à raison de 25 °/₀ après les 50 °/₀ (sur la valeur des immeubles) que la fédération empruntera au Crédit foncier.

Le Conseil municipal serait assurément très heureux de favoriser les associations ouvrières, mais il ne peut prendre de décision qu'après avoir reçu les statuts de la fédération et les bases sur lesquelles elle voudrait opérer. Quant au genre de construction et aux conditions, la fédération n'aurait pas de système à présenter, mais à se conformer au cahier des charges adopté par le Conseil municipal.

PROPOSITION DE M. MENEAU.

M. Maillard, notre collègue, a déposé une proposition de M. Meneau, tendant à offrir de construire cent cinquante maisons ouvrières sur un terrain lui appartenant, situé rue Duranton, entre les rues de Lourmel et Lecourbe. Les loyers varieraient de 300 à 400 francs. Quelques maisons sont déjà en construction.

La proposition de M. Meneau rentre dans la période d'exécution, et sa demande ne pourra qu'être favorablement accueillie si vous adoptez le projet de votre Commission. Les prix de location qu'il fixe sont plus élevés que ceux que nous demandons; mais, à ce taux, M. Meneau ne demande que la viabilité des voies à percer sur son terrain, et encore il fait abandon dudit terrain.

Par les avantages des dégrèvements, M. Meneau pourra réduire le prix de ses locations et rentrer ainsi dans le programme.

RÉUNIONS PUBLIQUES.

M. Robinet, notre collègue, a déposé la proposition suivante qui a été renvoyée à votre Commission spéciale des logements à bon marché :

ORDRE DU JOUR.

Les électeurs de Paris, assemblés en réunion publique au préau de l'école de la rue Madame (VIe arrondissement), ont l'honneur de déposer l'ordre du jour suivant et prient messieurs les conseillers municipaux du VIe arrondissement de vouloir bien le porter à la connaissance du Conseil municipal dans le plus bref délai et en soutenir les conclusions :

Affranchissement de toute cotisation pour les loyers inférieurs à 600 francs.

Pour compenser la perte causée aux finances par ce dégrèvement :

Reviser la taxe actuelle en y comprenant pour l'avenir l'impôt proportionnel des loyers de luxe dépassant 900 francs, sans toutefois imposer les boutiquiers et le commerce.

Imposer, d'après le même tarif, les locaux non loués.

Paris, le 14 avril 1883.

A. Bonnet,
8, rue Christine.

Nous, soussignés :

Certifions que cet ordre du jour a été voté à l'unanimité de l'assemblée au préau de l'école, 40, rue Madame (VIe arrondissement).

LE BUREAU ÉLU DE LA RÉUNION :

Le 1er assesseur, secrétaire.	*Le président.*	*Le 2e assesseur.*
Runser,	Genilliord,	Chyboude,
18, rue Grégoire-de-Tours.	22, rue de l'Odéon.	11, rue des Artistes.

La Commission du budget et ensuite le Conseil municipal.

dans sa séance du 14 novembre 1883, avaient pris une délibération donnant satisfaction au présent ordre du jour. Mais M. le ministre des Finances n'a pas autorisé cet impôt progressif.

La Commission des logements à bon marché a cru cependant devoir consigner dans ce rapport l'ordre du jour des électeurs du VIe arrondissement pour bien démontrer au Gouvernement qu'il y a unité de vues sur cette question entre les électeurs et le Conseil municipal.

PROPOSITION DE M. FRABOULET.

J'ai eu l'honneur de déposer au nom de M. Fraboulet une demande tendant à lui accorder un crédit de 20,000 francs pour la construction de logements à bon marché sur des terrains pour lesquels il revendique les droits de préemption.

Cette proposition rentre dans l'application du projet de délibération et ce n'est qu'après qu'il aura été statué que la proposition de M. Fraboulet pourra recevoir une solution.

COMMUNICATION DE M. D'AIGUEBELLE.

M. d'Aiguebelle, 152, boulevard Montparnasse, attaque la Ville, attaque l'État. Après avoir pendant trente ans, au moyen des expropriations périodiques, dit l'auteur dans de très longs développements, donné l'exemple d'un agiotage effréné sur la propriété et fait naître ainsi la question des loyers, l'État et la Ville, qui, d'autre part, ont pressuré les contribuables afin d'augmenter sans cesse leurs recettes budgétaires, ne peuvent pas s'interposer aujourd'hui entre les propriétaires et les locataires, entre l'offre et la demande, même un seul instant, dans l'unique but de faire disparaître ou seulement d'atténuer la crise des loyers.

Puis, après cette déclaration, M. d'Aiguebelle demande quelques facilités pour les propriétaires de terrains situés dans la zone, puis d'accorder tous les dégrèvements possibles seulement aux sociétés qui construiraient pour les ouvriers. Enfin, tout cela se termine par une réclame pour la formation d'une société relative à l'utilisation des eaux d'égout.

PROPOSITION DE M. LE ROUGE.

M. Le Rouge combat avec raison l'éloignement des ouvriers et leur refoulement en dehors des fortifications; c'est, dit-il, tuer la poule aux œufs d'or, les familles ne payant aucun droit à l'octroi.

A défaut de terrains, M. Le Rouge voudrait qu'on puisse construire sur les terrains *intra muros* qui longent les fortifications. Cette idée se renouvelant dans plusieurs propositions. nous y répondrons ici pour toutes :

Le centre de Paris est entouré d'une ceinture d'air et de dégagement des miasmes par les quais, le boulevard Henri-IV et les grands boulevards. Les quartiers au delà du centre ont également une vaste voie formée par les anciens boulevards extérieurs.

Il convient donc d'établir autour de la grande ville une voie circulaire supérieure à celles que nous venons d'indiquer et à laquelle viendront aboutir les grandes artères partant du centre.

Priver Paris de cette vaste ceinture d'air par la construction d'un boulevard de 30 mètres avec maisons adonnées aux fortifications ou tout auprès serait une faute impardonnable au point de vue de l'hygiène de toute la ville.

Il ne faut pas oublier également que tous les terrains en bordure des fortifications et les angles sortants des bastions servent de promenade et d'ébats aux enfants.

L'auteur de ce rapport peut affirmer que la mortalité relativement faible du quartier qu'il représente par rapport aux quartiers limitrophes du Père-Lachaise et de Belleville provient de ce que le quartier de Charonne est limité, d'un côté, par le spacieux cours de Vincennes, et, d'un autre, par le boulevard Davoust, considérablement élargi entre la porte de Vincennes, et celle de Bagnolet. Le principe de grandes voies pour l'assainissement de Paris doit être hors de toute discussion.

Les communes suburbaines qui touchent immédiatement Paris s'étendent de plus en plus et servent de rideau à la vraie campagne; il importe donc, dès à présent, de prévoir et de conserver les terrains nécessaires pour une voie circulaire de 100 mètres de large qui servirait non seulement de promenade, mais aussi de dégagement à toutes les voies principales qui traversent Paris.

M. Le Rouge propose, en outre, de demander un projet de loi astreignant à un impôt de 2 francs par tête toute personne qui vient à Paris d'une distance de plus de 25 kilomètres.

Le Conseil ne s'attend certainement pas à ce que je discute cette proposition; je la mentionne uniquement pour indiquer les propositions faites.

PROPOSITION DE M. MINDER.

M. Manier a déposé, au nom de M. Minder, un mémoire consciencieusement établi sur la question des loyers.

L'auteur du mémoire, après avoir démontré l'extension prise par la construction, constate que l'arrêt complet aurait des conséquences désastreuses, toute l'industrie parisienne se rattachant de près ou de loin à celle du bâtiment.

Examinant ensuite les divers systèmes proposés pour la construction des logements à bon marché, M. Minder déclare ne

pouvoir accepter le projet de M. Manier tendant à l'expropriation du sol parisien pour cause d'utilité publique et à son exploitation par la Ville. Il se borne, sans vouloir entrer plus avant dans la question, à établir que ce que fait la Ville coûte plus cher que ce que font les particuliers. La ville de Paris a 77,000 maisons représentant 600,000,000 de francs de location annuelle dont la perception nécessiterait une armée d'employés dont les traitements augmenteraient encore les loyers.

M. Minder examine ensuite la question de la démolition de l'enceinte fortifiée, dont la solution sera longue; il conclut en demandant qu'on construise d'urgence partout où il y a des terrains disponibles dans Paris.

Il résume la question ainsi que nous l'avons posée nous-même dans la première discussion :

Créer un nombre suffisant de petits logements pour en diminuer considérablement le prix par la concurrence, et permettre ainsi à la classe ouvrière de choisir son logement et d'habiter à proximité ou du moins à distance raisonnable de son travail.

Il propose de résoudre le problème par ;

1° Des terrains situés dans des conditions favorables et de prix relativement peu élevés;

2° Des sociétés s'engageant à acquérir ces terrains, à y édifier des constructions rationnelles, avec toutes les économies réalisables et à ne jamais toucher un revenu supérieur à 5 °/₀ sur les capitaux qu'elles engageront dans ces entreprises;

3° Des capitaux garantis hypothécairement représentant une partie des prix de revient de ces immeubles à un taux normal le plus faible possible en tenant compte du concours que chacun devra apporter dans cette œuvre d'un intérêt aussi général.

Ces constructions composées de logements seront édifiées suivant cahier des charges dressé spécialement par une commission compétente composée d'architectes, d'ingénieurs, de médecins, d'entrepreneurs, d'ouvriers, etc.

Le domaine, la Ville et l'Assistance publique possèdent encore dans

Paris un grand nombre de terrains. Ils peuvent, pour cause d'utilité publique, imposer aux acquéreurs de certains de ces terrains la construction de logements ouvriers par une simple clause insérée dans le cahier des charges d'adjudication.

Actuellement, 90 sur 100 des constructions se font par spéculation pour la revente, par des sociétés composées d'entrepreneurs et d'architectes, au moyen d'emprunts ou ouvertures de crédit réalisés à des conditions usuraires. Le Crédit lyonnais a fait beaucoup de gros prêts à 7 %; depuis le krach, il a restreint ces opérations et aujourd'hui c'est le Sous-comptoir qui fait la presque totalité des ouvertures de crédit à un taux énormément élevé et complètement anormal. Il faut, par conséquent, faire les locations à un prix exorbitant pour couvrir le montant des intérêts à servir.

Je demande :

Considérant que le but est de créer des logements à bon marché pour répondre à un besoin d'utilité publique,

Que l'État ou la Ville prête, ou, si cela est impossible, facilite par son influence, auprès du Crédit foncier de France, l'obtention de prêts représentant 80 % du prix de revient des immeubles à des conditions normales, 4 %; ces prêts amortissables seront garantis hypothécairement et versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

M. Minder donne ensuite les résultats au point de vue du rendement de la location et du prix des loyers.

Le projet de M. Minder, sauf le montant du prêt, 80 % de la dépense au lieu des 65 % proposés par le Crédit foncier, rentre dans le programme de votre Commission.

PROPOSITION DE M. TERRIER.

M. Terrier possède 4,225 mètres de terrain dans le faubourg Saint-Antoine ; il demande à construire selon les indications qui lui seraient indiquées. Comme compensation il se contente de détaxes.

La demande de M. Terrier pourra être prise en considération si vous adoptez les conclusions de la Commission.

PROPOSITION DE M. HAROUARD.

M. Harouard est disposé à construire des maisons à loyer modique si la Ville veut lui faire des avantages. Les plans et devis sont au dossier.

La demande de M. Harouard pourra être prise en considération si les conclusions de la Commission sont adoptées.

PROPOSITION DE M. YVERNEAU.

M. Yverneau propose de construire, avec le système qui lui est particulier, c'est-à-dire en béton. — Il demande le concours de la Ville.

La proposition de M. Yverneau rentre dans la période d'application, et c'est après votre délibération qu'on verra quelle suite il convient de lui donner.

PROPOSITION DE M. JOLY.

M. Joly, architecte, approuvant le projet, demande qu'on ne puisse être admis à bénéficier des avantages offerts que dans *un même immeuble intra-muros* jusqu'à concurrence de cinquante nouveaux logements de 300 francs et au-dessous et dans des constructions nouvelles dont ces logements occuperont la moitié au moins de la surface locative.

Cette condition éviterait, je crois, l'inconvénient, l'abus, etc., des entreprises par association, dont le moindre inconvénient est de *caserniser*.

PROPOSITION DE M. CARBONNEAU.

M. Carbonneau déclare posséder, par contrat provisoire, 760,000 mètres de terrain dans les divers arrondissements excentriques de Paris.

Voici ce qu'il propose :

La construction, dans Paris, de grands et de petits immeubles pour les classes laborieuses sera composée de grands logements et appartements dont le prix de loyer annuel est fixé d'une façon absolue à 165 francs, — 220 francs, — 265 francs, — 300 francs, — 350 francs — et 400 francs, — dans les XI[e], — XII[e], — XIII[e], — XIV[e], — XV[e], — XVI[e], — XVII[e], — XVIII[e], — XIX[e] — et XX[e] arrondissements de Paris ; ils seront édifiés de un, deux, trois, quatre étages seulement, suivant les quartiers et le prix des terrains, en moellons, briques et fer.

Loyer annuel.	*Composition des logements.*
165 francs.	— Cave, cuisine, eau, salle à manger, chambre à coucher, cabinet, water-closet.
220 francs.	— Cave, entrée, cuisine, eau, gaz, salle à manger, chambre à coucher, cabinet, water-closet.
265 francs.	— Cave, entrée, cuisine, eau, gaz, salle à manger, chambre à coucher, cabinet, water-closet.
300 francs.	— Cave, entrée, cuisine, eau, gaz, salle à manger, chambre à coucher, un grand cabinet, water-closet,
350 francs.	— Cave, entrée, cuisine, eau, gaz, salle à manger, deux chambres à coucher, cabinet, water-closet.
400 francs.	— Même disposition, sauf que les maisons seront plus dans le centre de Paris et que le terrain coûtera plus cher.

Cet exposé n'est pas la limite du bon marché que nous pourrions atteindre ; nous avons calculé ces prix sur le prix d'achat des terrains, et ils nous coûtent en moyenne 50 et 55 francs le mètre. Si nous venions

à trouver des terrains moins chers, le prix de revient des immeubles serait diminué de toute la différence du prix des terrains, et, partant, le loyer serait moins élevé. Nous ne doutons pas un seul instant que si la ville de Paris veut céder ses terrains à très bas prix, nous ne fassions encore meilleur marché, en employant toujours les mêmes matériaux.

De ce qui précède il résulte que M. Carbonneau demande que le terrain de la Ville lui soit vendu à prix réduits.

Nous pensons que la Ville ne peut perdre sur la valeur des terrains et qu'elle rend les mêmes services aux acquéreurs en les déchargeant de certaines taxes.

Le projet de M. Carbonneau modifié rentrera dans la période d'application.

PROPOSITION DE MM. ROLLAND-PLAISANT.

Ces messieurs demandent — tout simplement — que la ville de Paris mette à leur disposition — pour cent ans seulement — tous les terrains communaux de la ville de Paris et ils construiraient à leurs frais des immeubles capables d'offrir un asile confortable à dix mille familles d'ouvriers.

Si le Conseil municipal veut accepter cette proposition, ces messieurs ont les plans et devis tout prêts et s'engagent à offrir toutes les garanties.

Il nous suffira d'indiquer à nouveau que la surface des terrains qu'on pourrait aliéner est insignifiante et que, d'autre part, la législation en vigueur oblige les communes à vendre aux enchères publiques leurs terrains.

PROPOSITION DE M. DODEL.

M. Dodel repousse le principe de détaxes et l'emprunt au Cré-

dit foncier. Il n'est pas nécessaire, dit-il, d'emprunter 50,000,000 de francs ; il suffirait de mettre chaque année à la disposition des constructeurs 5,000,000 de francs portant intérêt à 4 °/₀ l'an ; cette somme suffirait pour la construction de 50 à 60 maisons par année.

Il propose ensuite de faire rentrer les fonds en mettant en loterie les maisons que l'on ferait construire.

M. Dodel donne ensuite le coût des maisons et leur rapport.

Nous ferons remarquer tout d'abord que si M. Dodel ne demande pas de détaxe, il demande cependant une diminution du taux de l'intérêt.

Quand au système de loterie, c'est absolument du domaine privé, et toute société peut en demander l'autorisation à M. le ministre de l'Intérieur.

PROPOSITION DE M. CHEON.

M. Chéon ne veut pas l'intervention de la Ville, ni de l'État par des détaxes, ce qui, dit-il, constitue un privilège.

Il propose cependant d'en appeler à l'État pour patronner la société populaire qu'il propose ; il en appelle aussi à la Ville dans les termes suivants :

J'ai, en conséquence, l'honneur de prier M. le président du Conseil municipal de Paris de vouloir bien m'autoriser à l'inscrire comme membre du comité de patronage de la Société populaire des petits logements et de m'informer s'il désire souscrire et dans quelle mesure aux actions de 500 francs dont le quart est appelé immédiatement.

M. Chéon ajoute qu'il peut disposer de 15,000 mètres de terrains récemment aliénés par l'Assistance publique, rue de la Roquette.

En postscriptum, M. Chéon dit que, pour réaliser ces construc-

tions, il faudrait que le Crédit foncier prêtât sur ces terrains environ 65 °/o à un taux inférieur à celui du Sous-comptoir et à mesure des constructions.

Si les conclusions de votre Commission sont adoptées, M. Chéon pourra profiter des avantages du traité avec le Crédit foncier, s'il veut se conformer au cahier des charges.

PROPOSITION DE M. POTIER.

M. Marsoulan a déposé une proposition de M. Potier, tendant à la création d'une société au capital de un milliard pour la création de maisons à trois étages sur le glacis des fortifications.

Cette proposition portant à opérer en dehors de l'enceinte n'est pas du domaine du Conseil municipal.

PROPOSITION DE MM. STELMANN ET P. GRANOT-LAGARDE.

La proposition de ces Messieurs, très étudiée du reste, consiste à utiliser un terrain de 6,751 mètres pour la construction de logements dont les prix varieraient de 250 à 340 francs. Comme pour la précédente proposition la Ville ne peut intervenir, les terrains se trouvant en dehors des fortifications.

PROPOSITION DE M. DUPUY.

M. Dupuy demande qu'on hâte la construction des logements à bon marché. Il considère que sur les terrains intra-muros on pourrait construire selon les plans de la Ville et celle-ci dégrèverait de tout ou partie des droits.

M. Dupuy demande un concours de plans et propose de don-

ner des primes aux architectes qui offriraient le plus de confortable, de solidité et de bon marché.

La proposition de M. Dupuy rentre dans le cadre du projet de la Commission en ce qui concerne les détaxes.

PROPOSITION DE MM. RENAUDIN, CAUMARTIN ET CORNU.

Ces Messieurs proposent de construire des logements sous les arches disponibles du viaduc d'Auteuil. Ils ne demandent aucune faveur, sinon l'autorisation de construire.

La Ville a entendu imposer à la Compagnie des chemins de fer de l'Ouest le libre passage sous les voûtes afin de permettre les rapports entre les deux parties du boulevard.

Votre Commission estime qu'elle est incompétente pour statuer sur une question de voirie et elle renvoie à la 3e Commission la proposition de MM. Renaudin, Caumartin et Cornu. La 3e Commission aurait à examiner la question d'hygiène pour la construction de logements sous les voûtes.

PROPOSITION DE M. WEISSE.

M. Delhomme, notre collègue, a déposé un projet de M. Weisse tendant à ce que la ville de Paris et l'Assistance publique vendent leurs terrains pour la construction de maisons à loyer à bon marché.

Il demanderait ensuite que la Ville prête ou fasse prêter par le Crédit foncier, ou tout autre établissement de ce genre, 75 °/o sur la valeur des constructions.

Ce projet, amendé, rentrerait dans les limites du projet de délibération qui vous est soumis.

PROPOSITION DU CERCLE DES VOSGES.

Le cercle des Vosges, estimant que la cherté des loyers provient de la démolition systématique, sous prétexte d'assainissement, de la plus grande partie des maisons du centre de Paris ; estimant qu'on ne peut atténuer la crise des loyers que par l'économie. propose :

1° De renoncer à tout nouvel emprunt ;

2° De n'exécuter que les travaux urgents;

3° D'opérer, en manière de compensation de la cherté des loyers, des dégrèvements successifs de la viande, du pain et du vin.

PROPOSITION DE M. BAILLY.

M. Bailly propose la formation d'une vaste société anonyme, au capital variable. Les actions seraient de 100 francs. Nul ne pourrait être propriétaire de plus de 10 actions.

Cela permettrait aux ouvriers de faire partie de cette société, qui aurait pour but la construction de logements à bon marché. Il n'y aurait pas de dividendes, et l'intérêt ne devrait pas dépasser 5 %.

PROPOSITION DE M. DESSAUX.

M. Dessaux demande la transformation en logements des arches du viaduc d'Auteuil et du chemin de fer de Lyon, avenue Daumesnil.

Ces arches ne sont pas la propriété de la Ville, nous ne pouvons en proposer l'emploi.

PROPOSITION DE M. MICHEL.

Transformation du viaduc d'Auteuil.

Même réponse.

PROPOSITION DE MM. GUINARD ET GAZALIS.

Ces messieurs offrent de construire des cités ouvrières sur les terrains du cimetière Montmartre.

Cette proposition ne rentre pas dans le programme.

A côté de ces diverses propositions, nous avons de nombreuses demandes de propriétaires et constructeurs. Les uns se mettent directement à la disposition de la Ville et envoient des plans ; les autres demandent quels avantages seront faits par la Ville.

Ce sont MM. Tenot, Cognet, Chevallier, Recordon, Wenger, H. Puq, Demougin, Gros, Bigarré, Théry, Debrenne, Henry, Mayade, Conzette, Grevelli, Arnold Schelegel, Henneguet, Fromentin, Labbé, Louisot, Mariller, Maingot, Mme Augé, Fleury, Flobert, Thirra, Pélissié, Grémond, Simon et Vogt, Parcq et Clément, Jeammet, Louisot, Vermont, Cabaret, Dechanaux, Cordier, Marchand, Peline et Paturel, Magot, Dubard, Jarton, Berthier, Salvan, Gouzette.

A ces demandes, parvenues à votre Commission, il convient d'ajouter les demandes remises à l'Administration, mais toutes sont en dehors de notre compétence.

Rentrant dans la période d'exécution, elles viendront en temps utile si vous adoptez les conclusions de la Commission et si les pouvoirs publics adoptent le projet.

Rapport n° 1 de 1884 présenté par M. Cernesson, au nom de la Commission spéciale des logements à bon marché, sur des propositions tendant à la construction directe par la Ville.

Messieurs,

La question des *logements à bon marché* a déjà fait l'objet de plusieurs rapports qui vous ont été soumis précédemment par MM. Amouroux, Manier et Reygeal (1).

Par un grand nombre de lettres, pétitions ou adresses, le Conseil municipal a été sollicité de faire construire directement, aux frais de la ville de Paris, des maisons contenant des logements dits *à bon marché*. Si les expressions employées diffèrent, si les procédés indiqués varient, le but est le même, et c'est pourquoi il nous paraît inutile de reproduire le texte de toutes les propositions qui nous ont été adressées à ce sujet, ou même d'énumérer la liste des personnes, des groupes, comités ou sociétés ayant fait connaître le résultat de leurs recherches, de leurs études ou de leurs résolutions sur cette grave et intéressante question, d'autant mieux que presque toutes les propositions dont il s'agit ont déjà trouvé place dans le *Bulletin municipal officiel*, telles sont les propositions de nos collègues, MM. Joffrin, Fiaux et Manier, ou dans l'opuscule qui nous a été distribué par les soins de l'Administration sous le titre de : *Documents recueillis par les soins de la Commission administrative*

---

(1) Voir les rapports 40, 116, 126 et 136 de 1883, p. 483, 674, 679, 719.

des logements à bon marché (Paris, Imprimerie municipale, 1883) (1).

Au point où en est arrivée l'étude de la question, et surtout après la discussion si complète qui a eu lieu au Conseil municipal pendant les séances des 13, 20 et 22 juin dernier (2), il est nécessaire de condenser les idées et d'essayer de les ramener à des termes simples et précis.

Notre tâche à cet égard a été singulièrement simplifiée par l'envoi qui vous a été fait d'un rapport sur les travaux du congrès qui s'est tenu à Paris en septembre dernier. Presque tous les conseillers étaient absents de Paris à ce moment, c'est ce qui explique pourquoi deux seulement de nos collègues, MM. Songeon et Manier, ont eu la bonne fortune d'y assister.

Le congrès a tenu douze séances qui ont été fructueusement employées, soit à entendre les délégués des groupes ou associations apportant les résultats de leurs études, soit à discuter les opinions émises.

Les travaux du congrès ont été clos par le vote d'un certain nombre de résolutions que nous vous demandons la permission de mettre sous vos yeux et de discuter successivement, parce qu'elles ont l'avantage de résumer très succinctement toutes les propositions diverses qui nous ont été adressées.

PREMIÈRE RÉSOLUTION.

Revendication, pour toutes les communes, du droit d'expropriation.

Votre Commission fait observer que toutes les communes ont,

(1) Documents présentés par M. le directeur des Travaux, p. 102.

(2) Voir p. 551, 584, 620.

à l'heure actuelle, la *faculté* de s'adresser aux pouvoirs publics pour obtenir l'expropriation en vue de tout travail présentant le caractère d'*utilité publique.*

Il n'est pas douteux que l'utilité publique doit être démontrée et que cette condition est la garantie indispensable du propriétaire *susceptible d'être exproprié.*

L'autorité communale qui propose l'expropriation doit donc être tenue de justifier la demande d'expropriation pour que les pouvoirs publics puissent l'autoriser.

Les conditions légales actuelles paraissent absolument *suffisantes* pour satisfaire à l'intérêt général et pour garantir les intérêts individuels.

DEUXIÈME RÉSOLUTION.

L'expropriation aura lieu avec indemnité.

Cette résolution est conforme à la loi.

L'art. 545 du Code civil dispose en effet que : « *Nul ne peut* « *être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause* « *d'utilité publique et moyennant une juste et préalable in-* « *demnité.* »

TROISIÈME RÉSOLUTION.

§ Ier. — *Cessation absolue de la vente des terrains communaux et de ceux à provenir des expropriations futures ;*

ce qui signifie évidemment que *tous les terrains communaux doivent être conservés* par la Ville *pour être affectés à des maisons contenant des logements à bon marché.*

En principe l'idée est bonne, puisqu'on peut éviter ainsi des frais de vente ou d'acquisition, ou éviter encore un aléa dans le produit à retirer de la vente ou dans la dépense à faire pour l'acquisition d'un terrain, mais la réalisation est subordonnée à la valeur des terrains et au but définitif. Il peut être plus avantageux, dans certains cas, de vendre un terrain situé dans des conditions exceptionnelles et de faire emploi du produit de la vente, pour acquérir un terrain plus étendu, moins cher et mieux approprié au but que l'on poursuit, c'est-à-dire à la création de logements à bon marché.

Il y a donc là une question d'espèce qui ne saurait comporter l'adoption d'une mesure aussi limitative que celle qui est proposée.

§ II. — *Acquisition par la Ville, à l'amiable et selon les emplacements, des biens-fonds appartenant à l'Assistance publique.*

L'Assistance publique est une *personne civile* qui ne peut être tenue de céder ses biens-fonds que conformément aux prescriptions de l'art. 545 du Code civil, déjà cité, et à charge, par la Ville, de se conformer aux règles administratives ordinaires.

QUATRIÈME RÉSOLUTION.

§ Ier. — *Construction de maisons contenant des logements dits à bon marché. Lesdites maisons seront mixtes avec au moins la moitié de la surface habitable pour logements à bon marché.*

Cette résolution, envisagée seulement au point de vue des distributions et de la nature de l'immeuble, est conforme en tous

points aux indications contenues dans le rapport de M. Amouroux.

(*Voir :* Rapport n° 40, année 1883, page 11.)

§ II. — *A soumission d'égal prix, et même avec un écart de 1 ou 2 °/o au-dessus, les travaux seront adjugés de préférence aux associations ouvrières.*

La question des travaux à confier aux associations ouvrières est une question générale qui a fait l'objet des études d'une commission antérieurement nommée à celle qui a pour objet l'examen de la création des logements à bon marché ; en conséquence, cette partie de la résolution du Congrès doit être renvoyée, pour étude et rapport, s'il y a lieu, à la Commission compétente.

CINQUIÈME RÉSOLUTION.

§ 1er. — *Inscription au budget de la Ville d'une somme de 50 millions* (plus ou moins), *affectée à la construction des maisons mixtes désignées ci-dessus*. c'est-à-dire *avec au moins moitié de la surface habitable pour logements à bon marché.*

Une première remarque. On voit que l'indication de 50 millions ne comporte point une prescription absolue. Le Congrès a pensé avec raison que la somme à affecter au but poursuivi devait nécessairement être subordonnée aux disponibilités budgétaires. La question de construction directe par la Ville peut donc être examinée d'une manière générale, sans fixation absolue du chiffre de la dépense.

Y a-t-il avantage, au point de vue de la création de logements à bon marché, à faire construire directement par la Ville ?

C'est le point à examiner.

Si l'on veut bien considérer que chaque logement du prix annuel de 300 francs est représenté par une dépense de 5,000 francs en capital, on voit que la Ville, pour construire 1,000 logements, sera forcée de consacrer à l'opération une somme de 5,000 $\times$ 1,000, soit 5 millions.

Pour 10,000 logements, il faudra 50 millions.

Ces logements une fois construits, à qui seront-ils attribués ?

Est-ce à tout venant, ou bien y aura-t-il des conditions d'admissibilité ?

Quand une ville fait des sacrifices, elle ne peut y être tenue qu'à l'égard de ses habitants, de ceux qui participent à ses charges, qui augmentent les ressources de la cité par leur travail et leur industrie. Il est donc tout naturel de penser que, si elle crée des habitations, ce sont ses habitants, à commencer par les plus anciens, qui doivent avoir le droit de profiter des avantages qui en résultent.

La Ville ne peut agir comme un simple particulier qui louera au premier venu, sans quoi tous les sacrifices faits le seraient au détriment de ceux qui, par les lourdes charges de l'octroi, auraient contribué à procurer le logement à bon marché à ceux qui n'auraient peut-être jamais payé aucune taxe communale.

Il est à craindre, en effet, que de tous les points de la France, et même des pays voisins tels que l'Allemagne, la Suisse et la Belgique, les déshérités de la fortune ne deviennent les premiers occupants. Serait-il juste et équitable qu'il en soit ainsi ?

Si l'on admet un choix, on voit de suite la série de difficultés dans lesquelles on s'aventure.

Qui fera les choix ? Comment les choix seront-ils faits ? Quelles conditions à imposer ? Autant de questions qui appellent en vain une réponse.

Quelle que soit la somme à consacrer annuellement, on est en présence de difficultés de tout genre.

Si la somme est modique, 2 ou 4 millions, elle peut être assez facilement prélevée sur les excédents budgétaires, mais alors le nombre des logements créés sera insuffisant et peu en rapport avec les besoins ; ce sera l'effet d'une goutte d'eau dans un lac.

Si la somme est très forte, 50 millions, il faut augmenter les charges de la population, et alors qui ne voit le cercle vicieux dans lequel on se meut ?

Dégrèvement de loyer d'un côté pour une minime partie des habitants, augmentation des charges pour toute la population.

Bien que ce ne soit point le lieu de traiter ici la question d'octroi, on voit de suite que, charges pour charges, il vaudrait mieux supprimer de suite l'octroi, ce qui aurait le grand avantage de supprimer des charges réelles qui pèsent indistinctement sur tous les habitants, en répartissant les charges proportionnellement aux fortunes.

Pour toutes ces raisons, la majorité de votre Commission estime que la construction par la Ville est une solution inacceptable.

Toutefois, la minorité de votre Commission (4 contre 5) aurait voulu, qu'à titre d'essai au moins, on consacrât une somme de 4 millions à la création directe par la Ville de logements à bon marché.

Vous indiquerez, Messieurs, par votre vote, à laquelle des deux solutions vous voudrez donner la préférence.

Il y a, toutefois, une opinion à laquelle votre Commission tout entière s'est rangée de nouveau. C'est que la solution qui vous a déjà été proposée dans le rapport de M. Amouroux, la garantie de la Ville pour les prêts à consentir aux particuliers qui voudront, à leurs risques et périls, construire des maisons contenant des logements à bon marché, paraissait préférable, puisqu'avec une somme de 2 à 3 millions seulement on garantissait le revenu de maisons pouvant renfermer 8 à 12,000 logements dont le loyer ne dépasserait pas 300 francs,

§ II. — *Revendication pour toutes les communes du droit d'émettre des emprunts sans l'autorisation du pouvoir central.*

C'est là une très grave question, qui sort tout à fait du cadre qui nous est tracé.

Un seul mot, cependant.

On se plaint déjà des dépenses excessives que font certaines communes et de la facilité trop grande des pouvoirs publics à les laisser s'endetter.

Qui ne voit le danger d'un pareil état de choses au point de vue de la nation, si cet état de choses se généralisait?

Vienne une guerre avec un voisin redoutable, que faire en présence d'une nation obérée à l'excès, pouvant à peine subvenir aux charges publiques? Où trouver alors les ressources nécessaires pour faire face à l'ennemi?

Il y a là un danger que nous nous contentons de signaler en passant, parce que la question posée par le Congrès n'est pas de notre ressort.

SIXIÈME RÉSOLUTION.

Le revenu net des propriétés dont il est question, c'est-à-dire le revenu brut diminué des charges, ne devra jamais excéder 5 °/₀.

Cette résolution est juste et équitable. Il est bien certain qu'à l'heure actuelle beaucoup de propriétaires seraient très heureux d'être assurés d'un pareil revenu.

SEPTIÈME RÉSOLUTION.

Les locaux insalubres seront démolis. — Les règlements sur l'hygiène et la salubrité des logements seront rigoureusement appliqués.

Résolution très sage, que nous ne pouvons qu'approuver, sans nous dissimuler les difficultés d'appréciation que la question soulève.

L'appréciation de l'insalubrité sera forcément laissée aux tribunaux compétents. Il est à désirer que la loi en discussion établisse d'une manière plus précise les cas d'insalubrité.

Un vœu à cet égard, adressé au Parlement, est tout ce que le Conseil peut faire en ce moment.

HUITIÈME RÉSOLUTION.

Le dégrèvement d'impôt sur les locaux non loués et les terrains inoccupés sera supprimé et l'impôt progressif établi jusqu'aux plus hauts loyers.

En ce qui concerne le dégrèvement des impôts sur les locaux non loués, cette résolution est basée évidemment sur une idée qui paraît être très répandue à l'heure actuelle, et qui, suivant nous, est une idée fausse. On paraît croire que les propriétaires préfèrent laisser leurs locaux inoccupés plutôt que d'en tirer un revenu moindre que celui sur lequel ils comptent.

Il peut y avoir des exceptions; mais, en thèse générale, le propriétaire ne fait que suivre la loi économique de l'offre et de la demande.

Quand il y a beaucoup de logements à louer, le chiffre des demandes étant inférieur à celui des offres, les prix de location baissent.

A l'heure actuelle on peut affirmer que, depuis le terme d'octobre, la baisse sur les loyers pour logements d'un prix au-dessus de 1,000 francs est un fait acquis.

Il est vrai de dire que ce n'est pas de cette catégorie de logements que nous avons à nous occuper, et qu'il s'agit surtout de logements d'un prix plus modique.

Cependant, qu'on nous permette de signaler une difficulté.

Dans les quartiers du centre, là où les industries parisiennes sont établies, chacune dans un rayon plus ou moins restreint, un nombre considérable de travailleurs, d'artisans, pour employer un mot un peu trop démodé de nos pères, sont obligés de demeurer à proximité du magasin de vente de leurs produits. Pour cette catégorie intéressante de la population il n'y aura jamais assez de logements dans le centre de Paris, par conséquent la demande dépassera toujours l'offre.

Et c'est à tel point que, dans certaines rues, l'offre est à peine faite par l'écriteau traditionnel : *Logement à louer*, que les demandes abondent et que la location est conclue dans moins d'une demi-journée.

Eh bien, dans toutes ces rues dont il est question, la population y est déjà trop agglomérée, et cependant il est bien certain que le nombre des logements d'un prix modique n'est pas en rapport avec les besoins.

Dans ces quartiers-là, il est inutile de s'occuper de la question des dégrèvements, puisqu'il n'y a presque pas de vacances.

Dans beaucoup de quartiers excentriques, il n'en est pas de même ; là, au contraire, les propriétaires ont fait des logements non adaptés aux besoins des travailleurs.

Il y a à cela deux causes : la première, c'est la concurrence créée par la banlieue ; la seconde, c'est une préférence marquée,

pour beaucoup de propriétaires, d'avoir le moins de locataires possible dans leur maison, et, par suite, de rechercher les locations d'un prix *élevé* ou même *moyen*, plutôt que d'avoir un grand nombre de locataires et, par conséquent, de faire des logements d'un prix *modique*.

On sait ce que cette *tendance* a dû coûter à l'heure actuelle à ceux qui ont été assez mal inspirés pour y obéir.

En tout cas, ces logements ne nous intéressent nullement dans la question qui nous occupe, puisqu'ils ne sont pas faits pour des travailleurs.

Si, à la longue, leurs propriétaires trouvent à qui louer, tant mieux pour eux ; s'ils ne trouvent pas à louer, ils seront bien forcés d'arriver à faire des logements d'un prix modique.

Voilà donc des logements inoccupés qui, suivant la huitième résolution du congrès, devraient supporter les mêmes charges que s'ils étaient loués.

On nous permettra de trouver la mesure peu équitable et, au point de vue supérieur de la richesse publique et du rendement des impôts, il ne nous paraît pas bon de percevoir un impôt sur ce qui ne rapporte rien.

En ce qui concerne l'impôt progressif, l'idée est juste ; nous l'approuvons complètement, mais le Conseil ne peut que faire un vœu auprès des pouvoirs publics.

En résumé, Messieurs, votre Commission vous soumet ces observations avec la pleine confiance que vous saurez reconnaître qu'en dehors des propositions qui vous ont été présentées dans le rapport de M. Amouroux, il n'y a jusqu'ici aucune solution qui paraisse mériter la préférence.

Paris, le 25 janvier 1884.

Le rapporteur,

L. CERNESSON,

Proposition n° 7 de 1884 de M. Deligny, tendant à faciliter la construction des logements à bon marché par les sociétés ouvrières.

1° Les sociétés coopératives ouvrières syndiquées, réunissant les corps de métiers nécessaires à la construction et à l'aménagement des maisons disposées en logements à bon marché, seront admises à bénéficier du prêt du Crédit foncier, jusqu'à concurrence de 65 °/o du prix des immeubles à construire.

2° Pour le surplus, les capitaux nécessaires au complément des frais seront créés au moyen de bons amortissables en quinze ans, garantis par la Ville, tant pour l'intérêt que pour l'amortissement.

3° Après l'achèvement des maisons ou groupes de maisons et leur mise en location, l'administration en sera confiée aux locataires syndiqués, sous le contrôle de la Ville.

4° Le produit des locations, déduction faite des frais d'entretien, de gardiennage, d'éclairage, d'eau, d'impositions, taxes, etc., etc., sera appliqué aux intérêts et amortissements des prêts du Crédit foncier et des obligations garanties ; le surplus sera mis en réserve et employé successivement à des amortissements anticipés.

5° L'amortissement sera porté au crédit des locataires syndiqués en acompte du local qu'il occuperont, ou d'un autre équivalent dans les mêmes immeubles. Ce crédit sera constaté par des certificats nominatifs remis chaque année aux locataires,

6° Lorsqu'un locataire syndiqué, ou son ayant droit, réunira le nombre de certificats suffisants pour représenter la valeur en capital assignée à son logement, il sera mis en possession et sera dès lors exempt de loyer; mais il continuera à contribuer proportionnellement aux dépenses communes d'entretien, d'éclairage, d'eau, etc., etc.

Paris, le 8 février 1884.

E. Deligny.

Amendement de M. Manier sur la question des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 8 février 1884.)

M. Manier dépose l'amendement suivant :

1° Les maisons édifiées avec la garantie de la Ville lui reviendront, après amortissement, dans une proportion égale à cette garantie.

2° La Ville aura toujours la faculté de devenir propriétaire des maisons construites, en se chargeant de l'amortissement et en remboursant la portion pour laquelle les constructeurs seront restés propriétaires sans plus-value.

Signé : Manier.

Renvoyé à la Commission des logements à bon marché.

Discussion des rapports relatifs à la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 11 février 1884.)

L'ordre du jour appelle la discussion des conclusions des rapports présentés, au nom de la Commission spéciale, par MM. MANIER, REYGEAL, CERNESSON et AMOUROUX, sur diverses propositions relatives à la construction de logements à bon marché.

Ces rapports ont été imprimés et distribués (1).

M. LE PRÉSIDENT. — M. Manier a la parole pour son rapport, qui figure le premier à l'ordre du jour.

M. MANIER, rapporteur. — Messieurs, les propositions que j'ai l'honneur de vous soumettre peuvent se diviser en trois catégories :

1° Demandes de terrains propres à recevoir des constructions pour habitations économiques ;

2° Offres de terrains destinés au même usage ;

3° Projets de loteries de différentes natures pour le même objet.

(1) Voir les rapports ci-dessus nos 116, 126, 136 de 1883 et 1 de 1884.

Les auteurs des premières propositions demandent en même temps le prêt d'un capital. Votre Commission n'a pu, pour ce motif, accueillir leurs demandes.

En ce qui concerne les offres de terrains, si la Ville construit elle-même, elle se servira d'abord de ses propriétés avant d'en acheter d'autres.

Quant aux projets de loterie, le problème à résoudre ne comporte pas de moyens de ce genre. Toute solution sociale qui ne procède pas rationnellement n'en est pas une.

En un mot, votre Commission vous propose de passer à l'ordre du jour sur ces propositions.

M. AMOUROUX. — Les projets et propositions multiples concernant les logements à bon marché qui ont été déposés sur le bureau du Conseil sont de natures très diverses. Votre Commission les a étudiés avec soin et les a classés. M. Manier vient de vous présenter ses conclusions sur une partie de ces projets que la Commission n'a pas cru devoir prendre en considération ; je vous prie donc de passer à l'ordre du jour.

L'ordre du jour est prononcé.

M. LE PRÉSIDENT. — La parole est à M. Reygeal pour son rapport.

M. REYGEAL. — Le Conseil ne croit-il pas qu'il serait préférable de discuter le rapport de M. Amouroux avant le mien ?

PLUSIEURS MEMBRES. — Appuyé !

M. GEORGES MARTIN. — Je demande la priorité pour le rapport de M. Amouroux.

M. LE PRÉSIDENT. — La parole est à M. Amouroux.

M. Amouroux, rapporteur. — Messieurs, je déclare, tout d'abord, que je suis tellement pénétré de la nécessité de construire des logements à bon marché, et surtout salubres, que je suis disposé à voter toute combinaison destinée à donner satisfaction à ce projet; j'ajoute même que, d'accord avec mes électeurs, je voterais un emprunt si un emprunt était nécessaire pour assurer la mise en pratique de cette utile innovation.

Ceci dit, j'aborde mon rapport.

Avant de statuer définitivement sur la question des logements à bon marché, vous avez voulu connaître tous les projets et systèmes qui ont été déposés sur le bureau du Conseil.

Dans ce but, vous avez renvoyé à la Commission spéciale le projet de loi et le projet de convention à intervenir avec le Crédit foncier ou tout autre établissement de crédit.

Je reviens devant vous, Messieurs, au nom de la Commission, avec la conviction profonde que le projet que nous avons eu l'honneur de discuter ici l'an dernier est le seul qui, présentement, en raison de l'action des pouvoirs publics et de la subordination de la commune à l'État, soit d'une application sérieuse sans porter atteinte à la dignité des travailleurs.

Je ne vous rappellerai pas ce que j'ai déjà dit, dans mon précédent rapport, sur l'urgence de remédier aux mauvaises conditions d'hygiène dans lesquelles vit une grande partie de la population. La situation est toujours la même qu'à cette époque

L'entassement de la population dans les maisons est la principale cause de la mortalité.

Voici, en effet, ce que je lis dans le *Bulletin de statistique municipale* :

Décès du 14 au 21 décembre 1883 :

Quartier de l'Europe, sur 34,777 habitants, 13 décès, soit, 3,8 sur 1,000 habitants.

Quartier Saint-Georges, sur 36,564 habitants, 8 décès, soit 2,2 sur 1,000 habitants.

Quartier de la Chaussée-d'Antin, sur 24,126 habitants, 3 décès, soit 1,3 sur 1,000 habitants.

Quartier du Faubourg-Montmartre, sur 26,344 habitants, 6 décès, soit 2,3 sur 1,000 habitants.

Quartier Gaillon, sur 9,579 habitants, 1 décès, soit 0,9 sur 1,000 habitants.

Quartier de Picpus, sur 36,836 habitants, 19 décès, soit 5,2 sur 1,000 habitants.

Quartier de la Gare, sur 32,788 habitants, 21 décès, soit 6,4 sur 1,000 habitants.

Quartier de Grenelle, sur 29,843 habitants, 19 décès, soit 6,3 sur 1,000 habitants.

Quartier de Belleville, sur 47,639 habitants, 28 décès, soit 5,9 sur 1,000 habitants.

Quartier du Père-Lachaise, sur 38,676 habitants, 34 décès, soit 8,8 sur 1,000 habitants.

Ces chiffres sont concluants; ils imposent une solution immédiate.

Un seul moyen nous est offert pour arriver à la construction de logements à bon marché, sans qu'il en coûte rien à la Ville : c'est celui que nous propose le Gouvernement et qui nous apporte le concours du Crédit foncier.

Sur la garantie de la Ville, le Crédit foncier s'engage, en effet, à prêter, jusqu'à concurrence de 50,000,000 de francs, 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs. L'État offre de son côté de dégrever ces immeubles, pendant vingt ans, du droit de première mutation et de l'impôt des portes et fenêtres. La Ville, enfin, les déchargerait du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits sur les matériaux.

La Commission a tenu à ce que les exemptions accordées par la Ville fussent facultatives, totales ou partielles, et avec ou sans

droit de répétition. Il ne faut pas que l'Etat entrave notre liberté d'action, et nous devons rester seuls juges des avantages à faire aux constructeurs.

Comme je vous le disais au mois de juin dernier, ce projet de convention, Messieurs, n'est pas le seul que nous ayons eu à examiner; mais, si nous lui avons donné la priorité, c'est :

1° Parce qu'il ne préjuge pas les autres et qu'il ne porte atteinte à aucun d'eux ; bien au contraire, il en serait le complément nécessaire, à cause des droits de dégrèvement qu'il comporte ;

2° Parce que, dès la sanction des Chambres, il est immédiatement applicable, et qu'il ne peut, en aucune façon, grever le budget de la ville de Paris ;

3° Parce qu'il octroie de nouveaux droits à la municipalité et qu'en le repoussant nous porterions atteinte aux prérogatives que nous ne cessons de réclamer ;

4° Parce que ce projet est absolument facultatif, car il n'engagera la Ville qu'autant qu'il vous plaira de le décider, au fur et à mesure de son application ;

5° Enfin, parce que des travaux de votre Commission, il résulte que le projet, tel qu'elle l'a amendé, nous aidera dans une large mesure à atteindre le but que nous poursuivons, si nous en jugeons par les nombreuses propositions remises à l'Administration sur les bases que ce projet indique.

Nous avons dû adopter les maisons mixtes, pour tenir compte des préférences de la population, qui n'accepterait pas sans répugnance des cités ouvrières et tout ce qui ressemble à une caserne. Ces maisons, remarquez-le, aideront à la fusion des classes, en rapprochant les différentes catégories de la société. (*Très bien !*)

On a objecté que l'adoption du projet constituera un privilège pour les propriétaires nouveaux et une concurrence pour les pro-

priétaires anciens. C'est vrai; mais est-il une mesure nouvelle qui ne lèse pas un intérêt quelconque? Seul le but à atteindre est à considérer lorsqu'il s'agit du bien-être général. Et, du reste, les grands travaux exécutés à Paris depuis trente ans n'ont-ils pas constitué, en faveur des propriétaires, un avantage appréciable par la plus-value qu'ils ont donnée à leurs propriétés?

Voilà, Messieurs, les considérations générales que l'on peut faire valoir à l'appui du projet qui vous est soumis. Votre Commission s'est inspirée des divers amendements qui lui ont été renvoyés, et elle a voulu maintenir intacts les droits et prérogatives du Conseil, c'est-à-dire éviter que nous ne fussions engagés indéfiniment comme nous le sommes dans le présent par tous les monopoles contre lesquels nous nous débattons.

Je vous prie, en conséquence, au nom de votre Commission, de vouloir bien adopter le projet de délibération annexé au rapport ainsi que le projet de convention modifié.

M. MAILLARD. — J'ai l'honneur de déposer, au nom de plusieurs de mes collègues, la proposition suivante :

Le Conseil

Invite l'Administration à entrer en pourparlers avec l'État pour obtenir la cession gratuite, par l'État, à la ville de Paris, du terrain du Champ-de-Mars;

A charge par la Ville de procéder au lotissement du terrain, de prendre pour son compte les frais de viabilité et d'imposer aux acquéreurs l'obligation de construire à bref délai des maisons contenant des logements à bon marché.

Signé : MAILLARD, COCHIN, DREYFUS, HOVELACQUE, DELHOMME, CURÉ, CERNESSON, MICHELIN, CATTIAUX.

Tout fait espérer, Messieurs, que cette proposition sera favorablement accueillie.

Déjà plusieurs cessions de terrains bordant le Champ-de-Mars ont été faites par l'Etat à la ville de Paris. C'est ainsi qu'en vertu d'une ordonnance royale du 24 septembre 1828, la propriété de l'île des Cygnes, contiguë au Champ-de-Mars, a été cédée à la Ville, à la condition que la jouissance en serait réservée à l'Etat pendant cinquante ans.

Le 19 mars 1838, intervient une deuxième ordonnance royale portant cession par l'État à la Ville des avenues de Suffren, de La Bourdonnais, de Saxe, de Tourville, de Lowendall, de La Motte-Picquet, du boulevard de La Tour-Maubourg et des places de Fontenoy et de Breteuil, à charge par la Ville d'entretien de ces voies.

Enfin, en 1878, au lendemain de l'Exposition, des pourparlers furent entamés entre la Ville et l'État pour arriver à la cession d'une partie du Champ-de-Mars ne comprenant pas moins de 73,000 mètres.

Une commission spéciale, nommée par le Conseil, composée de MM. Engelhard, Forest, Hattat, Hovelacque, Maillard, fut chargée d'assister le préfet de la Seine dans les négociations, qui réussirent complètement. Outre la cession des terrains, l'État autorisait la construction de maisons en bordure des deux voies terminales.

Le moment est venu, Messieurs, de demander davantage et de réclamer l'abandon à la Ville de la totalité du Champ-de-Mars. Quand nous revendiquons pour Paris le droit accordé aux autres communes d'élire son maire, on nous objecte que Paris est la capitale de la France, le siège du gouvernement et que sa situation est exceptionnelle. Eh bien ! en raison même de cette situation exceptionnelle, l'État doit être tenu vis-à-vis de Paris à certaines concessions.

A ce propos je ferai observer que, dans une pétition adressée à la Chambre des députés, un entrepreneur de travaux publics, agissant au nom d'une société, demande l'abandon à son profit

de terrains en bordure des fortifications, pour y édifier des maisons ouvrières.

La Commission des pétitions de la Chambre a prononcé le renvoi de l'affaire au ministre des Finances, celui-ci a répondu que la société pétitionnaire n'existait pas, et que, d'ailleurs, aucune raison ne militait pour qu'une faveur lui fût accordée; la demande fut repoussée.

Mais la Ville n'est pas un simple particulier, et exception peut être faite pour elle.

On dira : mais si l'État consent, le génie militaire refusera. Si, cependant, il est établi que le génie n'a pas intérêt à conserver le Champ-de-Mars, nous pouvons espérer qu'il ne s'opposera pas à son abandon. Eh bien ! il n'a pas intérêt à le conserver. En effet, la Commission de l'Exposition de 1878 a pris possession du Champ-de-Mars trois ans avant l'Exposition et ne l'a complètement débarrassé que deux ans après, ce qui fait, avec l'année de l'Exposition, une période de six ans pendant laquelle le génie n'en a pas joui, et cela sans inconvénient.

D'autre part, avec les nouveaux forts détachés, en présence de l'évacuation des postes-casernes, il est permis de prévoir que dans un temps peu éloigné les casernes situées à l'intérieur de Paris seront abandonnées, démolies et leur emplacement vendu. Dans ces conditions le Champ-de-Mars ne servira plus à des exercices militaires, puisqu'on ne conservera dans Paris que les troupes indispensables au service.

Quant à l'objection qui consiste à dire que la Ville peut faire construire des logements à bon marché sur ses terrains, elle n'est pas fondée. Ces terrains, en effet, proviennent généralement d'expropriations, et ont été payés 150, 200 et même 300 francs le mètre. On ne peut pas songer raisonnablement à y installer des logements à bon marché.

Au contraire, si l'État cède gratuitement à la Ville les terrains du Champ-de-Mars, celle-ci, pouvant en disposer à bon compte,

aura la faculté d'imposer aux acquéreurs telles conditions qu'il conviendra. Ai-je besoin d'insister sur les avantages qui résulteraient de cette combinaison pour la population ouvrière si nombreuse des VIIe et XVe arrondissements?

M. RÉTY. — Je demande l'impression de la proposition de M. Maillard.

M. MICHELIN. — L'urgence!

M. CERNESSON. — Toute mesure qui supprimera le désert du Champ-de-Mars sera bienvenue.

M. DREYFUS. — Je tiens à dire dans quelles conditions j'ai signé la proposition de M. Maillard. Je dois déclarer que ce que j'ai vu surtout dans ce projet de résolution, c'est la possibilité de faire rentrer la ville de Paris en possession des terrains inutilisés du Champ-de-Mars et de supprimer le désert qui sépare les VIIe et XVe arrondissements.

En ce qui concerne la construction, sur cet emplacement, de maisons mixtes contenant des logements à bon marché, c'est là une cause à laquelle je suis sympathique, je n'ai pas besoin de le dire. Mais je me demande si l'on ne doit pas garder sur le Champ-de-Mars un réservoir d'air nécessaire à l'hygiène et à la salubrité publiques et couper ces amas de constructions qu'on veut y élever par des squares. C'est là une question d'exécution sur laquelle je reviendrai en temps utile.

M. CERNESSON. — C'est un plan à établir.

M. DREYFUS. — Oui, simplement.

Mais, si la question revenait devant le Conseil, je veux réserver ma liberté de parole.

En ce moment, des pétitionnaires du quartier du Gros-Caillou

sollicitent du ministre de la Guerre l'autorisation d'établir sur le Champ-de-Mars des courses populaires.

M. MARSOULAN. — Qu'on y organise des courses à pied !

M. DREYFUS. — Je déclare très nettement que, si la concession des courses devait être pour le ministre une raison de nous refuser l'abandon des terrains du Champ-de-Mars, je serais nettement opposé à ce qu'elle fût accordée.

Mais j'ajoute que, comme ce que je recherche surtout, c'est la disparition de l'immense espace qui isole le VIIe arrondissement du XVe arrondissement; et, si les démarches que nous invitons l'Administration à faire pour nous venaient à échouer, je soutiendrais l'institution de courses populaires, et cela, je le répète, sans préjudice des droits de la Ville.

M. COCHIN. — J'ai signé la proposition de M. Maillard parce qu'elle tendait à la suppression du Champ-de-Mars. Je suis convaincu qu'il est inutile de garder inoccupé, en plein Paris, un si vaste terrain, et que les exercices militaires pourront se faire tout aussi bien dans la banlieue.

Quant à couvrir toute cette étendue par des maisons ouvrières, ou même mixtes, je tiens à faire des réserves. Je crois que l'intérêt de tous, et surtout des ouvriers, ne demande pas une agglomération de logements ouvriers, et je désire voir les logements à bon marché distribués autant que possible dans les divers quartiers de Paris.

M. MICHELIN. — Je suis également un des signataires de la proposition Maillard. J'estime qu'il faut combler à tout prix le désert du Champ-de-Mars par des constructions : cela vaudra mieux que d'y établir des courses qui ressembleraient vite à ces petites courses de la banlieue, qui sont des maisons de jeu en plein vent, des lieux de débauche et de prostitution.

Les champs de courses de Longchamp, d'Auteuil et de Vincennes satisfont d'ailleurs pleinement la passion du public.

Mais, d'après le projet qui vous est soumis, l'État abandonnant gratuitement à la Ville les terrains du Champ-de-Mars, la Ville donnerait gratuitement, de son côté, ces terrains à certains concessionnaires.

J'estime qu'il y a un essai à faire et j'ai l'honneur de déposer l'amendement suivant, qui serait un article additionnel à la proposition de M. Maillard :

Les constructions ainsi élevées feront retour à la Ville à l'expiration d'une jouissance emphytéotique de soixante ans par les concessionnaires.

Signé : Michelin, Dujarrier, Dreyfus.

M. Deligny. — C'est là un amendement au projet général.

M. Hovelacque. — J'ai eu l'honneur autrefois de soumettre au Conseil un projet de vœu rédigé à peu près comme suit :

Le Conseil émet le vœu que les terrains du Champ-de-Mars soient lotis et mis en vente.

L'Administration a dressé alors, mais d'une façon purement officieuse, un avant-projet de lotissement très remarquable. Je dois dire que nous ne désirions nullement priver les quartiers environnants d'air et d'espace.

On réservait entre le pont d'Iéna et l'École militaire une très belle avenue de 100 mètres de largeur, comme l'avenue de Breteuil, de façon que le Champ-de-Mars restât toujours une des curiosités de Paris.

Nous demandons aujourd'hui davantage. Je me suis rallié à la proposition de M. Maillard et j'espère qu'elle sera couronnée de succès. Il faut, en effet, sortir des vœux et arriver aux propositions fermes.

M. DELABROUSSE. — Je ne veux pas suivre mes collègues dans les observations qu'ils ont présentées au sujet de la suppression du Champ-de-Mars et de l'établissement sur ces terrains soit de logements à bon marché, soit de constructions de luxe. Mais, l'urgence ayant été demandée pour la proposition de mon collègue M. Maillard, je tiens à dire quelques mots sur la question. Nous venons d'entendre M. Cochin, l'un des signataires de cette proposition, déclarer qu'il faisait des réserves en ce qui concerne l'affectation qu'elle propose du Champ-de-Mars à des maisons ouvrières. J'appelle l'attention du Conseil sur cette situation. Je constate que l'un des signataires n'est pas d'accord avec les autres signataires sur l'objet même de la proposition qui vous est soumise.

M. HOVELACQUE. — Que M. Cochin retire sa signature !

M. DELABROUSSE. — J'aborde un autre point. M. Hovelacque a dit que le Conseil était déjà entré dans la voie de la suppression du Champ-de-Mars, en s'occupant d'un projet de vœu qu'il a déposé et qui tendrait à cet objet. Il a ajouté qu'il avait eu sous les yeux un projet de lotissement du Champ-de-Mars, préparé par l'Administration. Eh bien ! je demande à l'Administration, qui doit avoir pressenti l'État, je lui demande si elle pense que le projet ait quelques chances d'aboutir.

La question d'ailleurs mérite d'être étudiée avec soin, et je pense qu'au lieu de la résoudre par un vote d'urgence, le Conseil la prendra en considération et la renverra, quant au fond, à la Commission spéciale, qui a examiné d'une manière si complète tous les projets concernant les logements à bon marché.

M. COCHIN. — Très bien !

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — M. Delabrousse me demande si l'Administration a pu préparer un projet de lotissement du Champ-de-Mars, sans se mettre d'accord avec l'État. La ré-

ponse est bien simple : jamais l'Administration n'a préparé un tel projet; elle n'a pris aucun parti dans aucun sens.

Mais voici ce qui s'est passé : un certain nombre de membres du Conseil ont demandé au directeur des Travaux de vouloir bien indiquer sur un plan certains renseignements pour le cas où il serait possible d'obtenir la désaffectation du Champ-de-Mars.

J'ai simplement fourni ces indications. Dans ces conditions, l'Administration n'a consulté et n'avait à consulter personne.

Un mot sur la discussion.

On oublie que si le Champ-de-Mars était affecté à des constructions, il serait indispensable de trouver un autre terrain pour le remplacer, car la garnison a besoin d'un champ de manœuvres.

M. CURÉ. — Elle s'en est passée pendant six ans.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — Pour arriver à un résultat et ne pas diminuer notre action, j'estime que nous ne devons pas demander à l'État de nous céder gratuitement le Champ-de-Mars.

J'ajoute que je serais désolé, quant à moi, de voir la totalité de cette esplanade couverte de constructions, car elle constitue au milieu de Paris un immense réservoir d'air qu'il ne faut pas laisser disparaître.

Il importe de réserver une zone de terrains qui sera toujours utile, comme espace, comme jardins, comme lieu de réunion ; et je supplie le Conseil de ne jamais réclamer l'aliénation de la totalité des terrains du Champ-de-Mars.

Je vous ferai remarquer d'ailleurs que, le jour où ces terrains seront aliénables, ils pourront trouver acquéreurs à 250 et même 300 francs le mètre. Pensez-vous qu'il soit expédient de faire construire des maisons contenant des logements à bon marché,

comme le propose M. Maillard, sur des terrains d'un prix si élevé? Ne serait-il pas préférable de les vendre et d'acheter à bon compte avec le prix d'un mètre plusieurs mètres de terrain dans d'autres régions de Paris pour les constructions ouvrières?

M. HOVELACQUE. — M. le directeur des Travaux a mal interprété ma pensée. J'ai simplement dit qu'il nous avait, à titre officieux, donné quelques renseignements au sujet du lotissement possible des terrains du Champ-de-Mars. Je crois que si nous avions ces terrains à notre disposition, il serait facile de dresser un plan qui donnât satisfaction à nos désirs et, en même temps, à la perspective et à l'hygiène.

M. MAILLARD. — La conclusion des paroles de M. le directeur des Travaux serait l'éloignement des ouvriers du centre de Paris. C'est le but qu'on a poursuivi pendant dix-huit années d'Empire. Nous, nous voulions, au contraire, qu'on rompît avec cette tradition et que les ouvriers fussent logés, non plus aux extrémités de la ville, mais au centre, c'est-à-dire près de leurs ateliers.

M. DELABROUSSE. — Je me félicite d'avoir, par mes observations, appelé M. le directeur des Travaux à la tribune et provoqué les rectifications de M. Hovelacque. Il résulte des paroles de M. le Directeur que le projet dont on a parlé était simplement officieux et qu'il n'y a pas eu de pourparlers entre l'État et la Ville au sujet de l'aliénation des terrains du Champ-de-Mars. Les observations de M. le Directeur tendent, en outre, à démontrer d'une manière très claire qu'il ne faut pas lier cette proposition d'aliénation au projet de création de logements à bon marché. Nous ne sommes pas fixés sur l'affectation qu'on pourrait donner au Champ-de-Mars; il n'y a donc pas lieu de voter d'urgence la proposition de M. Maillard. Il serait fâcheux que le Conseil encourût le reproche de présenter à l'État une proposition insuffisamment étudiée. Je demande donc que la proposition

de M. Maillard soit prise en considération et renvoyée à la Commission.

M. CERNESSON. — Je tiens à ce que personne ne se méprenne sur les idées de la Commission. Ces idées sont formellement exprimées dans le rapport. Nous ne voulons pas de cités ouvrières ; nous voulons des maisons mixtes, à l'usage des bourgeois et des travailleurs. Ces maisons, on peut les élever dans le Champ-de-Mars quand celui-ci sera devenu la propriété de la Ville, et cela tout en laissant beaucoup d'air dans ce quartier.

Est-il nécessaire de réfléchir longtemps et de renvoyer à la Commission une proposition de ce genre? Sans avoir consulté la Commission, je puis dire qu'elle est favorable à cette idée.

M. MICHELIN. — Nous demandons l'urgence.

L'urgence, mise aux voix, n'est pas adoptée.

La proposition de M. Maillard est renvoyée à la Commission, ainsi que l'article additionnel de M. Michelin.

M. LE PRÉSIDENT. — J'ai reçu les deux propositions suivantes :

M. le préfet de la Seine est invité à mettre en vente aux enchères certains terrains de la Ville, avec obligation pour les acquéreurs de construire conformément à des types et modèles annexés au cahier des charges.

Le prix payable par dixièmes et faculté d'acquérir pour les locataires.

Signé : RÉTY.

Article additionnel au projet de loi annexé au rapport de M. Amouroux.

La ville de Paris est autorisée à garantir un intérêt de 5 °/o aux

constructeurs qui établiront dans l'enceinte des fortifications des maisons de famille d'une valeur inférieure à 20,000 francs, construites et louées selon les conditions d'un cahier des charges imposé par le Conseil municipal de Paris.

Signé : REYGEAL.

Ces propositions sont renvoyées à la Commission.

La suite de la discussion est ajournée à la prochaine séance.

Suite de la discussion du rapport de M. Amouroux relatif à la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 13 février 1884.)

L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du rapport de M. Amouroux sur diverses propositions relatives à la construction des logements à bon marché.

M. Levraud. — C'est la seconde fois, Messieurs, que la question vient devant vous. Déjà vous l'avez discutée l'année dernière. Je reconnais que, pour donner satisfaction aux objections présentées à cette époque, la Commission a modifié ses conclusions sur certains points; elle a notamment annexé à son rapport un projet de cahier des charges auxquelles devraient se soumettre les constructeurs des logements à bon marché. Mais le fond de la solution qu'elle propose n'est pas changé; et, en parlant ainsi, je vise tout particulièrement le projet de convention avec le Crédit foncier.

Il convient, Messieurs, de remarquer tout d'abord que nous ne sommes pas dans la même situation qu'en 1883, et cela par le seul fait de votre première discussion au mois de juin. Une crise sévissait alors sur les immeubles de luxe. La spéculation, abandonnant ces immeubles, commençait à se tourner vers les terrains à bon marché; mais le mouvement a été enrayé depuis

cette époque, parce que les constructeurs attendent les dégrèvements annoncés. C'est là un fait incontestable.

M. Yves GUYOT. — Cela est parfaitement exact.

M. LEVRAUD. — Ainsi ce malencontreux projet, — il émane non de vous, mais du Gouvernement,— au lieu d'activer la construction, a arrêté toute initiative. (*Approbation sur plusieurs bancs.*)

Il y a d'autres causes à cet arrêt. Il s'est formé des sociétés qui ont accaparé tous les terrains à bon marché et ont amené ainsi une hausse factice. Ces sociétés tournent comme des corbeaux autour de vos projets.

Les modifications de la convention avec le Crédit foncier, modifications introduites par la Commission, n'ont pas changé mon opinion. Je crois toujours — car on n'a pas établi le contraire — qu'on peut construire des immeubles contenant pour moitié des logements à bon marché et faire rapporter au capital engagé 5 °/₀.

Le capital ainsi placé est donc rémunérateur; ce n'est pas seulement mon opinion que j'avance, c'est celle d'un entrepreneur très compétent, c'est également celle de M. Félix Narjoux, architecte de la Ville. Ce dernier, dans un travail que vous avez reçu, établit parfaitement la vérité de ce que j'avance. Il démontre qu'avec un capital de 200,000 francs, comprenant l'achat du terrain et la construction, on peut retirer un revenu de 10,000 francs, c'est-à-dire 5 °/₀.

Je rappellerai d'ailleurs que des immeubles à bon marché ont déjà été construits, pas tout à fait, il est vrai, dans les mêmes conditions que celles que propose la Commission, mais enfin dans des conditions qui s'en rapprochent sensiblement. Or, la société propriétaire de ces immeubles, situés dans le XVIIIe arrondissement, annonçait à la dernière assemblée des actionnaires un revenu net de 7 °/₀ sur les immeubles en question.

Dans le XIe arrondissement, la société du nouveau quartier Saint-Antoine espère retirer 6 °/o de ses immeubles.

On vous propose cependant d'accorder des avantages considérables aux constructeurs ; d'abord le prêt de 65 °/o du capital, puis les dégrèvements — droits de voirie et autres — qui peuvent se chiffrer, pour un immeuble de 100,000 francs, à 14,000 francs, et pour un immeuble de 200,000 francs à 28,000 francs.

Quant à l'exemption des droits d'octroi, c'est là une mesure très grave. On ôterait, en effet, d'une main ce que l'on donnerait de l'autre.

Vous n'ignorez pas, Messieurs, que si les recettes d'octroi ont donné l'année dernière près de 5,000,000 de francs de moins qu'en 1882, on le doit surtout à la diminution des droits afférents aux matériaux de construction.

Or, cette baisse, vous l'accentueriez encore en acceptant les dégrèvements proposés par la Commission.

Qui voulez-vous aider ? Les ouvriers, n'est-ce pas ? Mais le budget se compose de l'argent de tous. Au lieu d'abandonner des droits d'octroi, abandon qui ne profitera qu'à quelques-uns, pourquoi ne pas réaliser des dégrèvements sur les huiles, sur la viande, etc., qui profiteront à tous ? (*Très bien ! Très bien !*)

Par ces dégrèvements vous pouvez arriver à alléger de 100 francs par an les charges d'une famille. Pouvez-vous, avec la combinaison mise en avant, diminuer le loyer d'une famille d'une somme de 50 francs ? Je le veux bien ; mais remarquez, Messieurs, que cette famille gagnera encore 50 francs dans le premier cas.

Si vous faites diminuer le prix de l'existence dans la même proportion que celui du loyer, le résultat est le même ; mais si, au contraire, les charges d'une famille augmentent dans la même proportion que la diminution du loyer, en somme vous n'aurez réalisé aucune amélioration.

M. AMOUROUX, rapporteur. — Et la question de salubrité?

M. LEVRAUD. — J'y arriverai.

Pour que la convention avec le Crédit foncier puisse fonctionner, il est nécessaire d'établir le prix de revient des immeubles ; or, c'est là une question insoluble. La Ville sera trompée d'abord par la majoration des terrains, car on fera des actes de vente fictifs et les capitalistes s'entendront avec les propriétaires. Vous ne pourrez jamais empêcher l'agiotage.

Ces causes d'erreur ne seront pas les seules. Comment connaîtrez-vous la vérité lorsqu'il s'agira d'établir les prix de la main-d'œuvre? L'entrepreneur viendra déclarer qu'il fait travailler aux prix de la série alors que, en réalité, il aura des sous-traitants qui feront le travail à prix réduits. On paiera ainsi des ouvriers 5 francs au lieu de 7.

En outre, vous ne pourrez, malgré toutes les restrictions que vous établirez, empêcher que l'on emploie des ouvriers étrangers que l'on paiera encore à des prix moindres.

Qu'en résultera-t-il? C'est que l'on dressera des devis qui feront ressortir le revenu du capital à 3 1/2 ou 4 %. Comme vous garantissez 5 %, qui est-ce qui paiera la différence? La Ville.

Cette garantie de la Ville n'est pas fictive; elle aura des conséquences très graves, conséquences dont les travailleurs seront victimes.

C'est donc une solution apparente. On ne peut établir par des devis le taux de l'intérêt; l'achat seul de l'immeuble le donne.

Depuis longtemps les entreprises de ce genre sont abandonnées : les compagnies d'assurances ont renoncé à employer leur capital en constructions, elles achètent les maisons construites. De cette façon elles savent ce qu'elles font et où elles vont.

J'ai parlé tout à l'heure de l'agiotage. En pareille matière le

Conseil a toujours eu une attitude très nette. Vous ne voudriez pas vous en départir.

Pourtant, Messieurs, quels sont ceux qui viendront à vous? Il y aura peut-être des hommes honorables, mais ce ne seront pas les plus nombreux ; ceux qui voudront profiter des faveurs que l'on propose seront surtout des gens tarés; ils vous demanderont à emprunter 65 °/。 après avoir commencé par emprunter 35 °/。.

Quand les sociétés financières s'effondrent, c'est toujours dans la poche du contribuable qu'on est obligé de puiser. — C'est le travail qui produit la richesse, le krack l'a bien prouvé.

Quel est le but que nous devons poursuivre? C'est d'arracher le travailleur à la rapacité des propriétaires. La solution qui vous est présentée vous permettra-t-elle d'atteindre ce but? Non, car elle encouragera l'agio, qui n'est que de l'usure sous une autre forme; qu'est-ce, en effet, que l'usure, sinon une superfétation de la valeur du service?

On réprouve l'usure directe, on repousse avec indignation Shylock exigeant une livre de chair en payement d'une dette, et, quand il s'agit d'une opération qui rapporte 400 °/。, tout le monde s'écrie : « L'habile homme! »

Il y a là quelque chose de profondément immoral, que le Conseil tout entier tiendra à honneur de ne pas couvrir de son autorité.

D'un autre côté, il faut bien vous dire que l'exécution du projet placerait la Ville dans la situation où la mettrait un emprunt. Votre opération du Crédit foncier équivaut, en réalité, à consacrer 100,000,000 de francs, sur un emprunt de 300,000,000 de francs, à des constructions de maisons à bon marché.

J'ai vu avec plaisir, dans une discussion qui a eu lieu à la Chambre des députés, M. le président du Conseil, examinant les causes de la crise parisienne, signaler comme une des principales

l'exagération de la spéculation sur les terrains et de la construction d'immeubles de luxe.

Or, Messieurs, en examinant les choses de près, n'y a-t-il pas contradiction entre cette affirmation et l'approbation de la convention avec le Crédit foncier?

Vous allez, en effet, attirer une foule d'ouvriers du dehors et il se produira fatalement, dans deux ou trois ans, une nouvelle crise plus grave encore peut-être que celle dont on souffre actuellement.

Après ces critiques faites au projet de la Commission, je voudrais indiquer ce qui, selon moi, est véritablement utile et exécutable.

Tout d'abord, il faut voir si le cahier des charges exige des conditions hygiéniques suffisantes et, ce point établi, si l'on doit accorder à tous ceux qui s'y soumettront les dégrèvements qui y sont mentionnés.

Examinons la question de salubrité.

Je ferai ici une observation capitale, contre laquelle s'élèveront certainement beaucoup de constructeurs, mais qui n'en est pas moins nécessaire.

L'art. 8 porte :

Une chambre à coucher ne devra pas avoir moins de 15 mètres cubes environ par personne. La moindre largeur d'une chambre sera de 2 m. 20 c.

Je sais bien que ces chambres pourront être facilement aérées, mais, malgré tout, j'estime que ce chiffre de 15 mètres cubes est trop faible et qu'il y a lieu de le porter à 20 et même à 25 mètres cubes. Qui vous dit, en effet, que deux ou trois personnes n'habiteront pas cette chambre à laquelle vous n'accorderez qu'un cube de 15 mètres? Et vous n'avez aucun moyen d'empêcher cette agglomération.

J'ai lu, d'autre part, aux pages 4, 5 et 6 du rapport de

M. Amouroux, une statistique très bien faite de la mortalité dans les quartiers populaires et une autre du nombre d'habitants par maison. Mais ce que je n'ai pu y trouver et ce que j'aurais cependant été bien aise d'y rencontrer, c'est le rapport qui existe entre le nombre des décès et la surface habitée dans les divers quartiers.

Il est, en effet, reconnu qu'une des principales causes d'insalubrité réside dans l'agglomération des habitants dans les maisons. Si Londres, au point de vue de l'hygiène, se trouve dans des conditions plus favorables que Paris, et cela malgré la malpropreté de ses rues, c'est que les habitants ont plus d'espace et que les maisons renferment moins de locataires.

Il faut, suivant moi, diminuer le nombre des étages. Je sais bien que tel ne sera pas l'avis des entrepreneurs; mais j'estime qu'il y a là une mesure à imposer d'une façon générale. A mon avis, aucune des maisons projetées ne devrait avoir plus de quatre étages.

M. Yves GUYOT. — Alors, élargissez Paris.

M. LEVRAUD. — D'accord. La construction du Métropolitain, en permettant aux travailleurs d'habiter dans des quartiers éloignés du centre, faciliterait singulièrement la solution du problème que nous avons à résoudre.

« Mais alors, objecte-t-on, avec des maisons de moins de quatre étages, les constructions ne sont plus possibles ; elles ne donneront plus un revenu suffisant. Vous ruinerez les entrepreneurs. »

Je crois, pour mon compte, qu'il n'en est rien.

Examinez avec moi la situation :

Supposons une maison de 100 mètres de surface.

Au premier étage, on trouve un seul appartement habité par quatre personnes : en tenant compte de l'espace occupé par le

palier et par l'escalier, chaque personne peut jouir d'un cube d'air d'environ 67 mètres.

Au second, la situation est à peu près la même.

Au troisième, deux appartements au lieu d'un. Toujours quatre personnes par appartement, sinon plus, car vous savez que les enfants sont plus nombreux dans la classe pauvre que dans la classe riche. Donc, huit personnes par étage, et la hauteur du plafond étant moindre, chaque personne n'a guère qu'un cube d'air de 31 m. 50 c.

Au quatrième, quatre appartements à quatre personnes, soit seize personnes et quinze mètres cubes d'air seulement par personne.

Au cinquième, chaque personne n'a plus à sa disposition qu'un cube de 13 m. 50 c.

Les causes d'insalubrité grandissent donc véritablement en une progression géométrique dont la raison est deux, chaque fois qu'on élève une maison d'un étage.

Mais, Messieurs, si vous considérez aussi que le nombre de ceux qui montent l'escalier est d'autant plus considérable que la maison compte plus d'étages, que les ordures dont ils souillent les marches augmentent dans la même proportion, que les lieux d'aisances y sont plus multipliés, vous comprendrez facilement quels dangers présentent ces immenses constructions, qui sont de véritables cités.

Hobbes l'a dit : « L'homme est le loup de l'homme ». C'est là une vérité qu'on peut surtout appliquer aux agglomérations d'êtres vivants, dans les maisons à 5 ou 6 étages.

Autre inconvénient : l'élévation excessive des maisons arrête les vents, lorsque les immeubles sont perpendiculaires à la direction ouest-est dans laquelle ils soufflent à Paris pendant neuf mois de l'année ; il se produit alors de véritables tourbillons et les habitations ne sont pas assainies par de larges courants d'air.

Selon moi, il faut donc, si vous voulez faire quelque chose de juste en même temps que quelque chose de véritablement utile, si vous voulez obtenir des conditions hygiéniques convenables, il faut, dis-je, que vous imposiez le maximum de quatre étages, y compris l'entresol, aux constructeurs des immeubles à bon marché.

Vous aurez réalisé une grande réforme et amélioré non seulement la position matérielle des ouvriers, mais aussi les conditions hygiéniques dans lesquelles ils vivent et travaillent.

Maintenant, nous devons nous poser cette question : Est-il possible de supprimer deux étages sur six ? Selon moi, oui.

M. CERNESSON. — C'est possible partout où la valeur des terrains n'est pas trop élevée.

M. LEVRAUD. — Bien entendu. J'ai recherché quelle serait, en adoptant cette mesure, la diminution du revenu, et j'ai constaté que les deux étages supérieurs d'une maison ne produisaient que le cinquième du revenu total. Donc, une maison rapportant 5 °/₀ avec 6 étages ne donnerait plus qu'un revenu de 4 °/₀ si elle n'avait que 4 étages. Il suffirait alors d'attribuer à son propriétaire un dégrèvement de 1 °/₀ pour rétablir l'équilibre.

M. MANIER. — Quel intérêt avons-nous à fixer le taux de l'argent ?

M. LEVRAUD. — Je suis bien obligé, pour discuter, de prendre les bases du projet qui nous est soumis.

Je prie en définitive le Conseil de rejeter le projet de convention avec le Crédit foncier, d'adopter les termes d'un cahier des charges à rédiger et d'accorder des dégrèvements à ceux qui accepteront toutes les conditions de ce cahier des charges.

C'est le seul moyen qui nous permette de laisser à tous la

liberté et de déjouer les combinaisons financières qui ne manqueront pas d'éclore au lendemain de notre vote.

En terminant, je déclare que je ne suis pas partisan de la construction directe par la Ville. Son rôle n'est pas de se faire entrepreneur, ni gérant de maisons ; mais elle peut, ce me semble, prouver que son œuvre est sérieuse, qu'elle est pratique et non pas seulement théorique, en élevant 2, 3 ou 4 maisons types.

Ces maisons, aussitôt louées, seraient vendues.

Restent les maisons de famille. Ah ! je sais bien que c'est là la meilleure solution ; mais il n'y faut pas songer pour Paris.

M. Ernest HAMEL. — Ce que vous dites n'est pas absolu. Il existe encore des terrains d'un prix assez peu élevé où il est possible d'établir des maisons de famille.

M. LEVRAUD. — D'accord, mais je crains qu'on ne puisse construire à Paris un nombre suffisant de maisons de famille ; je suis loin, pour ma part, d'être adversaire de ces maisons.

Et la preuve, c'est que je signale un point parfaitement convenable pour en recevoir, ce sont les anciennes carrières d'Amérique. Le sol de ces carrières est miné et il n'est pas possible d'y construire des maisons ordinaires à cause du peu de solidité du fond ; mais on peut y édifier des maisons légères ; l'emplacement est vaste et d'une valeur minime.

J'ai fini, Messieurs ; je vous prie d'adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil

Délibère :

1° Les propriétaires, architectes et entrepreneurs qui voudront bénéficier des avantages qui sont offerts par l'Administration aux constructeurs des maisons à petits loyers ou de petites maisons de famille, devront

se conformer au cahier des charges et conditions détaillées ci-après, indépendamment de celles en usage pour édifier de bonnes constructions, satisfaire aux règles de l'art et se conformer aux règlements de voirie ;

2° Modification au cahier des charges :

Article premier nouveau. — Chaque immeuble ne pourra comprendre plus de quatre étages, y compris l'entresol.

A l'art. 8 : Remplacer 15 mètres cubes par 20 mètres cubes.

3° L'Administration est invitée à mettre à l'étude la construction d'un groupe de quatre maisons, renfermant des logements à bon marché, sur un terrain appartenant à la Ville, au minimum du prix de revient compatible avec les exigences de l'hygiène.

4° Projet de loi;

Supprimer l'article 3.

Signé : LEVRAUD.

En adoptant ce projet, Messieurs, vous aurez rendu un grand service aux travailleurs, à l'industrie du bâtiment et surtout à l'hygiène. Réduire le nombre des étages, et diminuer ainsi l'agglomération, est le meilleur moyen d'assainissement. (*Très bien ! Très bien !*)

M. DREYFUS. — Je désire répondre à une partie du discours de M. Levraud. Je commencerai d'abord par écarter tout ce qui a trait aux questions d'hygiène et de salubrité, questions que mon collègue est plus autorisé que moi à traiter, et j'examinerai seulement les mesures proposées par la Commission au point de vue économique et fiscal, car il importe avant tout de savoir quels remèdes il faut appliquer à la situation actuelle et quelles conséquences financières ces remèdes auront pour la Ville.

Quelle est d'abord, Messieurs, la cause de la crise momentanée qui sévit sur l'industrie du bâtiment ?

Pendant longtemps, les maisons ont été construites par les propriétaires du sol. Mais les constructeurs, les architectes,

finirent par s'apercevoir qu'une maison estimée 100,000 francs ne leur était payée que 80,000 francs par suite de la réduction d'usage; en devenant eux-mêmes acquéreurs de terrains, et en y faisant bâtir, ils gagnaient les 20,000 francs de rabais.

Dès lors, la spéculation se mit dans l'industrie du bâtiment et c'est depuis cette époque que vous voyez construire ces agglomérations d'immeubles destinés à être exploités industriellement.

Alors se produisit une double crise. Le nombre des loyers riches augmenta, mais ils ne trouvèrent pas preneurs, les loyers pauvres ne s'accrurent pas en raison de la demande et furent l'objet de la hausse.

Pour ma part, je n'estime pas que la puissance publique puisse faire œuvre utile, en général, en s'immisçant dans l'industrie privée. Mais il peut se produire telle circonstance où une subvention donnée par cette puissance publique produise d'excellents résultats, par exemple quand l'industrie fait fausse route et lorsqu'il devient nécessaire de la remettre dans le droit chemin.

C'est précisément le cas actuel.

Que vous propose-t-on ? On vous propose non pas une convention avec le Crédit foncier, mais la garantie d'un prêt fait par tout prêteur sérieux, et de plus l'abandon de certaines recettes qui formera une prime momentanée en faveur des constructeurs.

En adoptant ce projet, je crois que vous hâterez la solution de la crise qui sévit si durement sur une des classes les plus intéressantes de la société.

Maintenant, dans quelle mesure engagerons-nous les finances de la Ville ?

La Ville se trouve engagée pour la garantie d'un capital total de 50,000,000 de francs appliqué à la construction de 500 maisons évaluées en moyenne à 100,000 francs chacune.

Le Crédit foncier s'engage à avancer 65 °/o du capital néces-

saire pendant soixante-quinze ans, c'est-à-dire 65,000 francs par maison, ou pour les 500 maisons 32,500,000 francs.

Est-ce à dire par là qu'en fin de compte la Ville se trouvera responsable de la totalité de cette somme? Non. Il est possible qu'un certain nombre de propriétaires ne remplissent pas leurs engagements; mais leur nombre ne peut s'élever à plus du quart, soit un chiffre de 8,115,000 francs. Ce n'est encore qu'un maximum, car les immeubles sur lesquels la Ville reprendra le droit de première hypothèque vaudront au moins une partie du gage. Le risque peut ainsi se limiter à 20 °/₀, soit une somme totale de 1,625,000 francs.

Je passe maintenant aux avantages faits aux constructeurs. Ils bénéficieront de trois sortes de dégrèvements : les dégrèvements d'État, ceux de charges de premier établissement, ceux de taxes annuelles.

En ce qui concerne les dégrèvements d'État, nous n'avons pas à nous en préoccuper; la Ville n'a pas à les garantir, et la convention ne dit rien de pareil.

Restent donc les charges de premier établissement et les taxes annuelles.

Pour un immeuble de 100,000 francs, les charges de premier établissement s'élèvent à 8,406 francs, ce qui, pour 500 maisons, fait 4,203,000 francs.

Les charges annuelles sont, pour un immeuble de même valeur, de 430 francs, ce qui, pour 500 maisons, fait 215,000 francs, soit 3,000,000 de francs en 15 ans. La charge totale de la Ville serait donc de 8,000,000 de francs, si vous adoptiez le projet qui vous est soumis.

Mais, Messieurs, je crois que l'on dépasse le but, quand on vous demande d'abandonner définitivement les détaxes que je viens d'énumérer; il me semble que nous pouvons simplement en retarder le recouvrement en consacrant le droit de co-

propriété de la Ville. Je n'insiste pas sur ce point, que je développerai lors de la discussion des articles.

Examinons, maintenant, quelle serait l'efficacité de la mesure proposée.

A 500 maisons contenant 10 logements à bas loyer, chaque logement pouvant contenir 4 personnes, on pourrait abriter 20,000 personnes. C'est précisément le chiffre de la différence entre l'augmentation des garnis et celle de leurs locataires depuis 8 ans.

On aura ainsi paré à la crise momentanée qui sévit actuellement, et donné à l'industrie l'indication de la voie à suivre pour construire économiquement.

Telles sont, Messieurs, les raisons qui font que, malgré mes répugnances premières, je me suis rallié au principe du projet qui vous est soumis ; il faut déterminer dans quel cas l'intervention de la puissance publique que l'on préconise dans l'école collectiviste peut être légitime et efficace.

M. Joffrin. — Ce sont des faits historiques que vous ne pouvez nier.

M. Dreyfus. — Je ne nie aucun fait historique. Je dis qu'il faut qu'avant la fin de notre mandat, nous laissions une œuvre qui ne sera pas un remède, mais un palliatif, une espèce de prime plutôt morale que financière, qui permettra à l'industrie de traverser un des moments les plus difficiles qu'elle ait eu à passer depuis longtemps.

M. Narcisse Leven. — M. Dreyfus vient de nous dire qu'il fallait voter le projet qui nous est présenté, afin de laisser derrière nous une œuvre nécessaire dans la période de crise que nous traversons. Permettez-moi de dire que la crise n'a rien à faire dans ce débat.

En effet, si le projet est voté par le Conseil, avant qu'il soit

sorti de nos mains, qu'il ait été voté par les Chambres, que la convention ait été réalisée avec le Crédit foncier, avant que les prêts aient été consentis, que les propriétaires soient prêts à construire, il se sera écoulé un temps tel que le souvenir de la crise sera bien loin de nous. Le projet ne se lie donc en rien à la crise actuelle.

Quant à l'œuvre en elle-même, j'estime qu'elle est en contradiction avec les règles économiques et financières, auxquelles dans votre sagesse vous êtes restés fidèles jusqu'ici.

Je n'ai rien à ajouter aux considérations d'hygiène et d'économie sociale si bien développées tout à l'heure par M. Levraud, et je veux me renfermer dans la critique du projet de convention avec le Crédit foncier.

Messieurs, quoi qu'en ait dit M. Dreyfus, c'est du Crédit foncier seul qu'il s'agit et non pas d'un autre établissement. Il est, en effet, le seul que la loi ait investi de garanties et privilèges pour les prêts hypothécaires.

J'aborde le projet de convention et je me demande quels avantages il nous apporte en compensation des charges qu'il nous impose, et quels seront ses résultats pratiques.

Les avantages? Ils consistent à faire à tout emprunteur digne d'être accepté une avance de 65 °/₀ sur le capital nécessaire à la construction. L'avantage est-il bien de 65 °/₀? N'oubliez pas que le Crédit foncier est institué pour prêter, que, s'il a le monopole du prêt foncier, il en a aussi la charge et qu'il doit prêter 50 °/₀. Ces 50 °/₀ sont à la disposition de tous les constructeurs qui les sollicitent. Eh bien, défalquez de ces 65 °/₀ qu'on vous présente comme un appât les 50 °/₀ qu'il prête d'ordinaire. Qu'apporte-t-il de plus? 15 °/₀. Est-il utile maintenant que le prêt soit de 65 °/₀? Imaginez-vous que le constructeur qui ne trouverait pas dans ses ressources personnelles la différence entre 50 et 65 soit bien intéressant et bien sûr? C'est un emprunteur qui immobilise sa fortune entière; il n'offre pas de garanties suffisantes. Cette considération n'est-elle pas de nature à ramener les avantages

de la convention à leur véritable valeur? L'écart entre 50 et 65 ne justifie en rien la convention.

M. Hovelacque. — C'est très juste.

M. Narcisse Leven. — Le Crédit foncier n'a-t-il pas d'ailleurs la compensation de ces 15 °/₀? Vous promettez des dégrèvements: faites-en le calcul...

M. Rousselle. — Nous n'avons pas le droit de les faire.

M. Narcisse Leven. — Ces dégrèvements représentent plus de 15 °/₀. Donc, quand le Crédit foncier offre de prêter aux constructeurs dont nous sommes les garants 15 °/₀ de plus qu'aux autres, il n'offre rien, puisque les dégrèvements consentis donnent à son gage une plus-value qui dépasse ces 15 °/₀.

A cet établissement, qui vous offre 65 °/₀ dont il a la compensation, vous ajoutez votre garantie. Et quelle garantie? Celle des 15 °/₀? Non; c'est le prêt tout entier qu'on nous demande de garantir.

Quand M. Dreyfus disait : « Ce n'est pas 50,000,000 de francs que vous garantissez, ce n'est pas 32,000,000 de francs, c'est 8,000,000 de francs », il commettait une erreur. La vérité, c'est que la Ville met à la disposition du Crédit foncier sa garantie jusqu'à concurrence de 50,000,000 de francs.

Est-ce tout? Non, ce n'est pas du capital seulement qu'il s'agit. La garantie est donnée sous forme d'annuité. L'annuité comprend l'intérêt, l'amortissement et les charges accessoires, comme vous pouvez le voir à l'art. 2 du projet de convention.

M. Gamard. — Je vous demande pardon. Nous avons la charge des annuités et celles des 50,000,000 de francs; si nous ne payons pas l'annuité, nous paierons les 50,000,000 de francs, mais nous ne paierons pas l'un et l'autre.

M. Narcisse Leven. — Je maintiens ce que j'ai dit. La garantie de la Ville n'est pas de 50,000,000 de francs; elle est bien plus forte : elle se compose du capital, des intérêts de ce capital et des frais, compris dans l'annuité. Vous n'avez, pour vous en convaincre, qu'à lire les statuts du Crédit foncier qui stipulent que l'emprunteur doit l'intérêt, l'amortissement, et 12 °/₀ pour les frais.

M. Deligny. — Combien cela fait-il pour cent en tout ?

M. Narcisse Leven. — Je n'ai pu le savoir. Il y a deux manières de calculer l'annuité.

Le taux des prêts faits aux particuliers diffère du taux des prêts faits aux communes.

M. Gamard. — Le taux des prêts faits aux particuliers est plus onéreux que celui des prêts faits aux communes.

M. Cernesson. — Le prêt actuel aux particuliers est de 5,41 °/₀, y compris l'amortissement.

M. Narcisse Leven. — Il serait bon de savoir à quel régime nous serons soumis. Est-ce à celui des prêts communaux ou à celui des prêts consentis aux particuliers ? Il semble bien, d'après le projet de convention, qu'il s'agit des premiers, bien que les prêts faits aux communes puissent être plus onéreux que ceux faits aux particuliers, parce que les communes peuvent offrir des garanties moindres.

M. le Directeur des travaux. — On nous a laissé le choix entre les deux régimes ; nous avons choisi celui que nous avons jugé le meilleur pour les intérêts de la Ville.

M. Gamard. — Les prêts aux communes sont inférieurs aux prêts faits aux particuliers. C'est là une charge qui a été imposée au Crédit foncier par le Gouvernement.

M. Narcisse LEVEN. — Vos renseignements sont inexacts.

La loi de 1860 ne fixe pas le taux des prêts faits aux communes. Quel est actuellement le taux de ces prêts ; pouvez-vous me le dire ?

M. GAMARD. — Non, attendu que les prêts dépendent du taux des emprunts faits par le Crédit foncier. Mais, quelles que soient les circonstances, les prêts faits aux communes sont faits à un taux inférieur de 60 centimes au taux de ceux faits aux particuliers.

M. Narcisse LEVEN. — Vous reconnaissez vous-mêmes qu'il n'y a pas de loi qui détermine le taux du prêt consenti aux communes. Ce taux est donc variable.

M. CERNESSON. — Il est variable aussi bien pour les particuliers que pour les communes.

M. Narcisse LEVEN. — Il se dégage de ces observations ce fait important : c'est que, si le capital est déterminé, l'intérêt de ce capital ne l'est pas. Il est variable : on nous demande, en conséquence, de garantir un intérêt inconnu.

M. Gamard semble dire qu'à cette charge ne s'ajoute aucune charge accessoire. Qu'il se reporte aux lois de 1859 et de 1860, il verra que les communes, comme les particuliers, sont assujetties vis-à-vis du Crédit foncier à une commission. Cette commission est de 45 centimes °/₀, soit environ 1/2 °/₀.

En résumé : garantie d'un capital de 50,000,000 de francs ; garantie d'un intérêt indéterminé qui peut varier suivant les circonstances, et vous savez que ces variations sont fréquentes ; garantie de frais d'administration de 1/2 °/₀. Voilà pour les charges qui se traduisent dans le projet de convention par ces termes : Remboursement d'une annuité correspondant à un capital prêté de 50,000,000 de francs.

Il en résulte que si l'intérêt du capital dû, si l'amortissement, si les charges accessoires ne sont pas payés, la responsabilité de la Ville est en jeu.

Je crois avoir traduit fidèlement le caractère du projet de convention qui nous est soumis.

Vous savez les charges que vous acceptez pour procurer aux emprunteurs 15 °/ₒ de plus que ne reçoivent les emprunteurs ordinaires. Mais ces charges se bornent-elles à celles qui sont stipulées au contrat?

Le contrat une fois consenti, il faut le mettre en œuvre. Ici commence la tâche pénible, délicate, impossible du Conseil. Celui-ci devient prêteur. Vous pensez bien que le Crédit foncier ne s'inquiétera pas de la valeur des emprunteurs, puisqu'il aura la garantie de la Ville ; il prêtera à tous ceux qui se présenteront avec cette garantie et, plus on lui demandera d'argent, plus il sera satisfait.

Vous devrez donc, vous, Conseil, surveiller la gestion de ces prêts et faire l'office de banquier, entendre les emprunteurs, vous assurer de leur probité, de leur solvabilité.

Cette surveillance sera rendue nécessaire par la qualité des emprunteurs. Ceux qui viendront à vous ne seront pas des propriétaires, qui redoutent assez l'ingérence administrative pour refuser les avantages que vous leur présentez. Vous serez en présence des spéculateurs, dont la valeur sera bien difficile à apprécier.

Je ne sache pas que jamais un conseil municipal ait entrepris une tâche de ce genre.

M. le Directeur des travaux. — Mais l'Administration est là. C'est à elle qu'incombera cette tâche.

M. Narcisse Leven. — Puis, quand les emprunteurs auront été accueillis par nous, il nous faudra surveiller l'emploi des fonds prêtés et savoir si les engagements pris vis-à-vis de la Ville sont

respectés ; car remarquez-le bien, vous ne prêterez pas sur la propriété bâtie. On vous demande de l'argent pour construire ; c'est donc au début de l'opération qu'il faudra réaliser le prêt. Les emprunteurs observeront-ils les conditions imposées? Le mode de construction, la division de la maison, seront-ils conformes au contrat? Pour surveiller tous ces détails, il faudra une armée d'agents, de contrôleurs de voirie, d'ingénieurs, etc.

Et, les maisons une fois bâties, la surveillance portera sur leur gestion, sur la façon dont le propriétaire respectera les engagements pris pour les loyers ; il faudra empêcher qu'il ne les augmente au bout de deux ou trois ans.

Que d'enquêtes, que de vérifications à faire! Une nouvelle armée de fonctionnaires sera nécessaire.

Si vous avez pour but de faire fleurir le mandarinat en France, vous serez certains d'y contribuer en adoptant les propositions qui vous sont faites.

Vous voilà donc prêteurs, surveillants des constructions entreprises, et entreprises je vous ai dit par qui, par des spéculateurs dont il faudra contrôler les agissements : à la première heure, pour examiner le crédit qu'ils méritent ; à la deuxième heure, pour constater s'ils emploient bien les fonds prêtés ; à la troisième heure, pour s'assurer qu'ils respectent le programme qu'ils ont souscrit.

Est-il possible, Messieurs, que le Conseil s'engage dans cette voie?

Viennent ensuite les risques. La Ville se lie pour soixante-quinze ans. Pendant soixante-quinze ans, elle sera responsable des sommes prêtées par le Crédit foncier. On nous dit quelle est la durée de notre engagement, mais on ne fixe pas celle de l'engagement des propriétaires. Devront-ils laisser les loyers au taux prescrit pendant soixante-quinze ans?

M. le Directeur des Travaux. — Pendant la durée de l'engagement envers le Crédit foncier.

M. Narcisse Leven. — C'est là une interprétation personnelle.

M. le Rapporteur. — Pendant le temps que les propriétaires profiteront des avantages qui leur seront concédés.

M. Narcisse Leven. — Pardon ! ces avantages n'ont pas tous la même durée ; il en est qui ne durent que vingt ans, comme le dégrèvement de l'impôt foncier.

L'avantage disparaissant pour les propriétaires, entendez-vous que la charge subsiste ?

Telle peut être votre intention, je l'admets parfaitement ; mais le contrat ne parle pas de la durée de l'engagement de l'emprunteur. Ce qui est hors de doute, c'est le danger de l'engagement qui pèse sur la Ville.

Pendant ces soixante-quinze ans, quels sont les accidents, les mutations de propriété qui se produiront ? Les maisons mêmes, que seront-elles devenues, ces maisons qui auront été bâties par des spéculateurs, très légèrement pour la plupart ? Elles pourront disparaître, et la Ville restera engagée pendant soixante-quinze ans.

Si elles ne disparaissent pas, les propriétaires peuvent devenir insolvables. Le retard apporté au paiement d'une annuité, c'est assez pour que la Ville soit tenue de payer le Crédit foncier. L'immeuble entrera dans nos maux : c'est à nous qu'incombera, après tant d'autres, le soin d'exécuter les locataires et les propriétaires.

J'ai tout dit sur la triste opération qu'on nous propose.

Si un fils de famille faisait une opération de ce genre ; si, pour un supplément de prêt de 15 °/₀, il engageait toute sa fortune, que ferait-on de lui ?

M. Réty. — On lui donnerait un conseil judiciaire.

M. Narcisse Leven. — Parfaitement. On le traiterait comme on traite les prodigues.

Je demande la permission de dire encore un mot des conséquences économiques de la convention. Qui en aura le profit? Elle peut sauver des spéculateurs aux abois ; mais profitera-t-elle aux ouvriers?

Vous en logerez quelques-uns aux frais de tous les contribuables.

M. Deligny. — Pardon! ils paieront leur terme.

M. Narcisse Leven. — Et les 15 ou 20 °/° de dégrèvements et les 50 millions de garantie, qui les paiera, Monsieur Deligny? Ce seront tous les contribuables. Tous supporteront donc une charge pour l'intérêt de quelques-uns.

Quel bienfait aurez-vous procuré à la masse? C'est à peine si vous pourrez loger ceux que la fièvre de la construction aura attirés à Paris de la province et du dehors! Amènerez-vous une diminution des loyers? Le contraire est la vérité.

Quand la spéculation se sera emparée des terrains des quartiers pauvres qu'elle n'avait pas touchés jusque-là, ce relèvement de prix réagira sur les autres propriétés de ces quartiers, sur leurs loyers, et le prétexte de la création de logements à bon marché aura pour conséquence l'augmentation de tous les loyers dans les quartiers pauvres.

Laissons donc, Messieurs, les choses suivre leur cours normal à Paris.

M. le Rapporteur. — Et la mortalité qui augmente?

M. Narcisse Leven. — Cette mortalité est la conséquence de l'agglomération.

Laissons-donc, disais-je, les choses suivre leur cours normal. Soyez certains que, votre projet une fois abandonné, les proprié-

taires de terrains sans emploi voudront les utiliser et s'entendront sans peine avec les entrepreneurs, qui ne trouvent plus de travail dans les quartiers riches, pour faire construire des habitations d'un prix peu élevé.

On construira donc à Paris suffisamment pour les besoins de la population.

Quant à nous, faisons ce qu'il nous appartient de faire.

Oui, Paris est encombré. Le mouvement de la population vers le dehors a commencé ; on s'éloigne de Paris, on va, au delà des fortifications, dans la campagne, chercher l'air, l'hygiène, la lumière, la santé.

M. le Rapporteur. — Et des facilités de transport, les avez-vous ?

M. Narcisse Leven. — Les facilités de transport à bon marché, je le reconnais, sont le nœud de la question. Développons les omnibus, les tramways, créons le Métropolitain. Le remède est là et pas ailleurs.

M. le Rapporteur. — Il faut dire cela au ministre des Travaux publics.

M. Narcisse Leven. — Nos efforts ne manqueront pas pour obtenir le développement de tous ces instruments de transport : là, je le répète, est le vrai remède ; il n'est pas dans Paris, il est hors Paris.

M. le Rapporteur. — Vous voulez mettre les ouvriers dehors.

M. Narcisse Leven. — J'ai l'âme aussi tendre que la vôtre pour les ouvriers, M. Amouroux ; je ne veux mettre personne dehors, mais je veux aider ceux qui veulent trouver au delà des limites de l'octroi une vie meilleure et à meilleur marché.

Ce mouvement s'accomplit.

En le favorisant, nous entrerons dans la véritable voie, dans la voie salutaire, dans celle qu'une administration sérieuse doit chercher, sans s'attarder à des solutions imparfaites, onéreuses pour la Ville et sans aucun profit pour la population que nous voulons servir. (*Très bien!*)

M. DREYFUS. — Je n'ai pas l'intention de répondre à M. Narcisse Leven. Mais il a énoncé tout à l'heure un fait absolument faux et controuvé.

M. LE RAPPORTEUR. — Plus d'un.

M. DREYFUS. — Je n'en relève qu'un. M. Narcisse Leven a affirmé que rien ne fixait la quotité du prêt du Crédit foncier aux communes.

Or, tous les six mois, cette quotité est déterminée par une circulaire de M. le ministre de l'Intérieur. J'ai là une circulaire de 1882 la fixant à 4 fr. 80 c.

M. Narcisse LEVEN. — Mais qui fait cette fixation ?

M. DREYFUS. — Le Conseil d'administration du Crédit foncier. — Je puis démontrer, pièces en mains, que les prêts communaux ont été même la plupart du temps faits sans commission.

M. DELABROUSSE. — C'est contraire aux art. 2 et 4 de la loi de 1860.

M. DREYFUS. — C'est pourtant inscrit en toutes lettres dans une circulaire de 1877.

Voilà donc un point spécial sur lequel M. Narcisse Leven s'est trompé.

M. Narcisse LEVEN. — Je maintiens tout ce que j'ai dit.

M. SONGEON. — Je demande à M. le Préfet, en l'absence de M. le directeur des Finances, de vouloir bien remettre au Conseil les circulaires dont parle M. Dreyfus pour 1883 et un travail sur les frais afférents aux prêts des communes et des particuliers pour cette même année.

M. LE PRÉFET DE LA SEINE. — Parfaitement.

M. LE PRÉSIDENT. — J'ai reçu de M. Manier la proposition suivante :

I.

1° Les maisons édifiées avec la garantie de la Ville lui reviendront, après amortissement, dans une proportion égale à cette garantie.

2° La Ville aura toujours la faculté de devenir propriétaire des maisons édifiées en se chargeant de l'amortissement et en remboursant la portion pour laquelle les constructeurs seront restés propriétaires, sans plus-value.

II.

Une somme de 4 millions, prise sur la réserve du budget, sera employée chaque année à l'achat et à la démolition de maisons insalubres.

La suite de la discussion est renvoyée à vendredi.

Amendements présentés par M. Dreyfus aux projets relatifs à la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 15 février 1884.)

1° Article additionnel au projet de convention.

La présente convention sera applicable à tout établissement qui en fera la demande et après acceptation par une commission composée de trois membres du Conseil municipal, élus en séance, et de trois membres désignés par l'Administration.

En aucun cas, le capital total garanti ne pourra s'élever au delà de 50 millions.

2° Paragraphe additionnel a l'art. 5 du projet de convention.

A la fin de la vingtième année, à dater de la signature du contrat entre la Ville et le propriétaire, il sera établi un compte comprenant les dégrèvements de taxes municipales soit de premier établissement, soit annuelles. Ces sommes seront capitalisées à intérêt simple au taux moyen de placement des obligations municipales pendant l'année ci-dessus définie.

Le capital ainsi déterminé représentera la part de copropriété de la Ville dans l'immeuble, dont la valeur aura été fixée dans les formes ordinaires de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le propriétaire pourra toujours, dans les trois mois qui suivront l'arrêté de compte, racheter, soit en capital, soit en vingt annuités, le droit de copropriété de la Ville.

Signé : Dreyfus.

Suite de la discussion du rapport de M. Amouroux relatif à la création de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 15 février 1884.)

L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du rapport de M. AMOUROUX sur la création de logements à bon marché.

M. LE PRÉSIDENT. — La parole est à M. le directeur des Travaux.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — Il me semble, Messieurs, que la question qui nous occupe a été traitée un peu par ses petits côtés, par le détail. On a beaucoup discuté sur le projet de convention avec le Crédit foncier et sur le cahier des charges annexé au rapport de M. Amouroux. C'est à un point de vue plus élevé qu'il convient, je crois, de se placer.

De quoi s'agit-il en réalité? De procurer à une partie de la population des logements dans des conditions de bon marché et de salubrité satisfaisantes.

C'est là une question de premier ordre, à laquelle il importe de donner une solution aussi prompte que possible. Dans toute affaire dépendant de l'administration d'une grande cité comme celle-ci, les hommes qui ont, je ne dirai pas charge d'âmes, je craindrais, en employant cette expression, de déplaire à quelques

membres de cette assemblée, les hommes qui ont charge de vies humaines ne doivent jamais hésiter quand on leur propose de réaliser un progrès.

Ce n'est pas parce qu'une solution est imparfaite qu'il faut la repousser, la perfection n'est pas de ce monde; ce n'est pas parce qu'elle présente certains inconvénients qu'il faut négliger les avantages qui peuvent en résulter.

S'il nous est possible d'améliorer la situation des classes laborieuses, et je parle ici non seulement des ouvriers, mais des petits employés, — car les souffrances de ceux-ci sont souvent plus intenses, — si nous avons cet espoir, nous ne devons pas renoncer à tenter une expérience importante qui, tout au moins, servira de modèle.

C'est en m'inspirant de ces idées que j'étudierai la question.

Il est incontestable que les prix des logements susceptibles d'être occupés par les travailleurs sont trop élevés; les ouvriers sont obligés de payer de 250 à 280 francs par an un simple couloir qui ne saurait porter le nom de chambre, et encore faut-il ajouter que le plus souvent la situation de ce local est déplorable au point de vue de l'hygiène.

Il est incontestable que la salubrité à Paris est intimement liée à la question des loyers. Je cite un exemple : Depuis les grands froids de 1871, Paris s'est trouvé sous le coup d'une épidémie de fièvre typhoïde. On a cherché les causes de cette épidémie et on l'a attribuée aux égouts. Il a été démontré que l'on se trompait. Depuis quelques mois, la fièvre typhoïde a subi une décroissance considérable à Paris, si bien qu'aujourd'hui elle atteint un chiffre normal et n'existe plus à l'état d'épidémie.

A quelle raison faut-il attribuer cet heureux résultat?

Ce n'est certainement pas aux égouts, puisque rien n'a été changé dans leur système, et, qu'au contraire, un plus grand nombre de matières y ont été projetées.

La cause en est dans ce fait, que beaucoup de terrassiers et de

maçons ont quitté Paris, ne trouvant plus de travail par suite de l'arrêt qu'a subi l'industrie du bâtiment; ils ont abandonné ainsi tous ces petits logements insalubres dans lesquels la fièvre typhoïde avait élu domicile.

Vous voyez, Messieurs, que tous les efforts que vous tenterez pour résoudre la question des logements à bon marché ont un intérêt essentiel de salubrité et, qu'en somme, vous avez véritablement à faire là œuvre d'humanité. (*Assentiment.*)

Depuis longtemps ce problème vous préoccupe; les vœux et les propositions dont vous avez été saisis en témoignent suffisamment.

Le Gouvernement, lui aussi, n'est pas resté inactif. A l'ouverture des Chambres, il y a dix-huit mois, il prenait l'engagement de déposer un projet de loi sur la question des logements à bon marché. Mais le Gouvernement ne peut rien sans le concours de la ville de Paris. C'est pourquoi il vous a présenté des propositions; celles-ci ont été examinées longuement par vous l'année dernière et renvoyées à la Commission spéciale, qui en a fait une étude approfondie et qui vous présente aujourd'hui ses conclusions.

Les logements salubres et à bon marché étant insuffisants à Paris, quel est le problème à résoudre? Faciliter la construction de ces logements.

On a dit : « Pourquoi l'Administration intervient-elle? l'industrie particulière n'a pas besoin de son intervention pour construire des logements à bon marché. »

Je n'ai qu'une chose à répondre. Si ce raisonnement était vrai, si l'industrie du bâtiment était véritablement en état de résoudre le problème dont nous recherchons la solution, pourquoi verrions-nous dans certains quartiers de Paris d'énormes chantiers de construction abandonnés? A quoi tient cet abandon? A l'impossibilité de trouver des capitaux pour achever les constructions commencées. Le temps d'arrêt que subit l'industrie du bâtiment

n'a donc nullement pour cause, comme on l'a dit, l'attente de la solution qui sera donnée par le Conseil à la question des logements à bon marché, mais bien l'état général du marché.

L'industrie privée ne peut pas se charger d'établir des logements tels que nous les désirons. Un orateur, que j'apprécie fort pour son talent de parole et la chaleur qu'il apporte à défendre ses convictions, citait, à la dernière séance, l'opinion d'un architecte, M. Narjoux; celui-ci a cherché à démontrer qu'il n'était pas besoin du concours de la Ville pour construire des logements à bas prix et que les particuliers pouvaient le faire dans des conditions suffisamment rémunératrices.

Je ne nierai pas la valeur de cet architecte, qui est au service de la Ville; mais je ne saurais partager sa manière de voir.

D'après M. Narjoux, les maisons pourraient être composées d'un rez-de-chaussée et de sept étages. Vous voyez combien nous sommes loin du type de maisons préconisé l'autre jour par M. Levraud. Votre collègue voudrait que les maisons eussent au maximum quatre étages; je suis entièrement de son avis, je m'empresse de le dire, et je vois dans cette mesure une condition essentielle de salubrité. Ainsi, Messieurs, l'architecte dont j'ai parlé établit ses calculs sur un immeuble de huit étages, et il déclare que dans ces conditions la construction rapportera 5 °/ₒ. Mais si, au lieu de huit étages, les maisons n'en ont que quatre, il est bien évident que l'intérêt de l'argent engagé sera réduit de moitié.

Cette erreur n'est pas la seule qu'ait commise M. Narjoux : étant donné le nombre de logements qu'il veut installer dans ses maisons, je trouve que, déduction faite du tiers de la superficie nécessaire aux couloirs, escaliers, etc., la moyenne se réduirait à 27 mètres par logement. Or, si 27 mètres sont suffisants pour des appartements de 100 ou 150 francs, composés d'une chambre et d'une petite cuisine, ils seront complètement insuffisants pour des logements d'un prix de 400 à 450 francs.

Le projet de M. Narjoux n'a donc pas une valeur pratique.

M. CERNESSON. — Il est évident que 27 mètres ne sont pas suffisants pour établir des logements de 300 ou 400 francs.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — Cela posé, doit-on attendre que l'industrie particulière agisse seule?

Messieurs, il est évident que, toutes les fois que dans notre société il est possible de laisser à l'initiative privée le soin d'accomplir les réformes nécessaires, la commune, la collectivité, si vous voulez, n'a pas à intervenir. Mais il n'en est pas de même pour l'entreprise dont il s'agit aujourd'hui.

Est-ce à dire, d'autre part, qu'il appartienne à la commune d'agir seule? Si l'on venait vous dire : « Les logements de prix « modérés manquent, il faut que la Ville construise des maisons « à bon marché, les administre, les loue », vous repousseriez énergiquement cette responsabilité. Vous auriez raison; il n'appartient pas à la Ville de se faire entrepreneur de maisons.

Mais entre charger la Ville de ces opérations et laisser à l'initiative privée seule le soin de les exécuter, il y a un moyen terme : ce moyen terme, c'est une intervention raisonnable de la Ville, intervention qui peut se traduire par une aide, par des facilités données aux constructeurs dans la recherche des capitaux, par des dégrèvements de taxes, etc. Ce procédé offre-t-il quelque danger? Aucun; il a été employé souvent dans des circonstances analogues. L'État lui-même n'a-t-il pas fait des avantages spéciaux aux propriétaires pour parer à l'invasion du phylloxera? Le Conseil n'intervient-il pas lui-même tous les jours? Sur son budget, n'accorde-t-il pas des subventions? N'ouvre-t-il pas des concours, ne donne-t-il pas des primes en vue d'opérations d'utilité publique? Or, y a-t-il quelque chose qui touche de plus près à l'utilité générale que l'assainissement de la cité?

Étant donné, d'une part, que la Ville ne peut se faire ni constructeur ni logeur; étant donné, d'autre part, que les entrepreneurs ne peuvent agir seuls et que nous devons les aider, le problème se réduit à ceci : trouver des terrains dans des condi-

tions telles qu'ils ne grèvent pas trop lourdement le prix de revient de l'immeuble et trouver de l'argent à un taux raisonnable. C'est sur ces deux données que vos commissions ont travaillé.

On a dit, dans la presse et ailleurs : « La Ville a des terrains, « qu'elle les donne ; si cela n'est pas suffisant, l'État a les forti- « fications, qui ne lui servent à rien ; qu'il les abandonne, et le « problème des terrains sera résolu. »

Eh bien ! Messieurs, il ne faut pas se faire d'illusion au sujet des terrains que la Ville peut posséder. En déduisant les parcelles grevées de droits de préemption, la Ville a 18 hectares de terrains disponibles, alors qu'il en faudrait plusieurs centaines. Et à quoi bon abandonner ces terrains, qui peuvent être plus ou moins bien situés pour l'usage qu'on en veut faire? Que la Ville vienne en aide à la construction par l'abandon de terrains ou par des détaxes, n'est-ce pas toujours de l'argent qu'elle débourse?

En ce qui concerne les fortifications, la question est délicate. Il est évident que leur démolition donnerait des facilités nouvelles à l'extension de Paris; mais, si cette éventualité venait à se produire, je crois qu'il serait mauvais de couvrir de constructions les terrains disponibles; il faudrait, au contraire, réserver une grande partie de ces espaces comme réservoirs d'air, comme promenades.

La démolition des fortifications ne donnerait donc pas la véritable solution du problème.

J'ajoute que je serais bien étonné que l'État abandonnât gratuitement à la Ville les terrains dont il dispose, quel que soit mon désir de voir s'effectuer cet abandon gratuit.

Est-ce à dire, Messieurs, qu'à Paris il manque de terrains sur lesquels il soit possible de bâtir dans de bonnes conditions?

M. le docteur Level. — Je prie M. le directeur des Travaux

de vouloir bien nous donner son avis sur le déclassement de la partie des fortifications située entre le Point-du-Jour et le pont de Saint-Ouen, autrement dit, sur l'amendement présenté à ce sujet par M. Engelhard.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — La partie des fortifications indiquée par M. Engelhard est peut-être celle pour le déclassement de laquelle on éprouverait le moins de difficultés de la part de l'administration de la Guerre.

Mais, si elle était déclassée, il faudrait établir un système de défense nouveau qui viendrait rejoindre la Seine ; il en résulterait une dépense considérable, car les ouvrages militaires à construire devraient être établis sur une zone nouvelle presque entièrement bâtie.

Cela dit, permettez-moi, Messieurs, de reprendre mon argumentation.

Il résulte des recherches faites récemment qu'il existe à Paris, dans la zone comprise entre les boulevards extérieurs et le chemin de ceinture, 300 hectares de terrains nus, d'une valeur approximative de 25 à 40 francs le mètre. Sur cette surface on pourrait construire 100,000 logements pour 3 ou 400,000 habitants. Donc, les terrains ne manquent pas, et l'on peut considérer ce côté du problème comme résolu.

Supposons une maison à quatre étages bâtie sur des terrains valant 40 francs le mètre. L'intérêt annuel de ce prix d'acquisition donne 2 francs par mètre pour les quatre étages et 0 fr. 50 c. pour chaque étage. Admettons que chaque appartement ait une superficie de 25 mètres, la charge du terrain représente en réalité un intérêt de 12 fr. 50 c, par an, charge qui n'a rien d'exagéré.

M. le docteur LEVEL. — Ne pensez-vous pas que ces constructions feront hausser le prix des terrains ?

M. le Directeur des Travaux. — Une hausse pourrait se produire si on construisait immédiatement de quoi loger 3 ou 400,000 personnes. Mais il n'en sera pas ainsi, et les constructions se feront dans des proportions beaucoup moindres.

J'ajoute que l'Administration a déjà reçu de nombreuses offres de terrains entre 20 francs et 40 francs le mètre.

J'arrive, Messieurs, à la seconde partie du problème, la question d'argent.

Vous savez comment fonctionne l'industrie de la construction à Paris. Les constructeurs n'ont pas de capitaux : il faut qu'ils s'en procurent, et, dans ce but, ils s'adressent à des maisons de crédit. Il est donc tout naturel que nous ayons pensé d'abord à l'établissement de crédit qui présente les meilleures conditions de prêt, au Crédit foncier. Cet établissement est, en effet, constitué pour prêter aux communes et aux particuliers ; il doit se renfermer dans certaines limites d'intérêt infranchissables. C'est, sans contredit, celui qui peut avancer des capitaux à meilleur marché.

Il a un autre avantage : ses statuts lui donnent le pouvoir d'envelopper la propriété d'une façon telle que le gage est absolument à l'abri.

Mais, dit-on, le Crédit foncier pourra-t-il empêcher des spéculations le jour où la Ville lui demandera de traiter avec des propriétaires, des constructeurs, des capitalistes? — car il est bien entendu que la Ville ne traite pas, elle, avec le Crédit foncier. — Nous avons dû chercher quelles étaient les meilleures conditions pour ces traités, et c'est ici qu'intervient la convention qui a été si fortement critiquée à la dernière séance.

On l'a qualifiée d'acte d'insanité, à tel point que ceux qui l'avaient préparée semblaient dignes d'aller à Charenton.

M. Delabrousse. — Nous connaissons ce procédé de discussion qui consiste à forcer les arguments. Mais il ne faudrait pas l'employer ici. On n'a pas parlé de Charenton.

M. Dreyfus. — On a parlé de conseil judiciaire.

M. Delabrousse. — Ce n'est pas la même chose.

M. Réty. — C'est moi qui, à la dernière séance, interrompant M. Narcisse Leven, ai parlé de conseil judiciaire comme on en donne aux prodigues. Je maintiens cette appréciation.

M. le Directeur des Travaux. — C'est évidemment un procédé oratoire. Je poursuis. Il s'agit de savoir si l'on n'a pas fait un roman à côté du traité, et si, par suite, on ne vous a pas induit en erreur sur la portée de ce traité, qui a arraché à M. Réty l'interruption de « conseil judiciaire ».

Eh bien! Messieurs, ce traité a été élaboré par une commission administrative dans laquelle siégeaient 14 membres de cette assemblée, et qui comprenait, en outre, des hommes tels que MM. Dietz-Monnin, Kœchlin-Schwartz, très compétents en ces questions.

Les conclusions de cette commission administrative ont été sanctionnées par une de vos commissions, composée de 12 membres.

Vous avez donc là des garanties d'examen sérieux.

Mais, objecte-t-on, pourquoi ce traité avec le Crédit foncier? Ce dernier prête 50 °/o à toute personne; or, par le traité on n'obtient que 15 °/o de plus et, en échange de ces 15 °/o, la Ville est obligée de donner sa garantie jusqu'à concurrence de 50 millions, de garantir également les intérêts et l'amortissement de ces 50 millions; et l'on s'écrie : « Vous marchez vers la ruine! »

On ajoute encore : « Vous pouviez traiter selon le droit commun aux conditions imposées aux particuliers, vous avez préféré prendre pour base les prêts communaux qui coûtent plus cher; vous avez accepté des conditions désavantageuses. De plus, en raison des remises de droits d'octroi, vous remboursez indirectement au Crédit foncier les 15 °/o en plus que vous lui demandez. »

Rien de tout cela n'est exact.

En effet, un entrepreneur, un propriétaire n'obtient 50 °/o sur un immeuble que lorsque sa construction est achevée...

M. CERNESSON. — Et productive d'au moins moitié.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — Mais il y a plus, le Crédit foncier ne prête pas directement à ces entrepreneurs, il les adresse à une administration annexe, au Sous-comptoir, et ce dernier ne donne pas l'argent suivant les prêts ordinaires, mais avec des intérêts et des commissions de toute nature.

C'est ce que nous avons voulu éviter pour les logements à bon marché.

Voilà pourquoi nous avons tenu à obtenir plus de 50 °/o et aussi, pour que ce prêt ne se fasse pas attendre, que les conditions soient les mêmes que celles imposées aux entrepreneurs de la Ville.

Pour arriver à ce résultat, le Crédit foncier ne se conformait plus à son contrat, il lui fallait une garantie. Mais, a-t-on dit, pourquoi n'avoir pas fait porter cette garantie sur les 15 °/o seulement ? Pourquoi ? Parce que le Crédit foncier ne prêtera que sur première hypothèque. En cas de vente de l'immeuble, il retirera immédiatement ses 50 °/o, de telle sorte qu'en réalité la garantie de la Ville ne portera que sur les 15 °/o; or, comme, sauf exception, les immeubles se vendent toujours à un prix plus élevé que les 65 °/o du prix de construction, vous voyez que, même en ce qui concerne les 15 °/o, la garantie de la Ville n'aura guère lieu de s'exercer.

On a insisté sur un deuxième point, à savoir que les prêts seraient faits à un intérêt indéterminé.

Le reproche serait fondé s'il fallait traiter immédiatement avec tous ceux qui viendraient le demander, mais les entrepreneurs ne seront autorisés à traiter avec le Crédit foncier qu'après l'avis d'une commission spéciale.

Or, le Crédit foncier a un barême qui détermine l'intérêt, lequel varie suivant les circonstances ; présentement, il est de 5 °/₀ ; le jour donc où votre responsabilité sera engagée, vous saurez quel est le taux de l'intérêt.

On a ajouté qu'il y aurait des frais de commission et autres.

Pour les prêts aux particuliers, les frais de commission peuvent aller jusqu'à 0,60 °/₀, mais pour les prêts communaux ces frais n'existent pas.

La Ville n'aura donc rien à payer.

M. Delabrousse. — Il faut le dire dans le traité.

M. Songeon. — Le Crédit foncier prête-t-il à la Ville ou aux emprunteurs ?

M. le Directeur des Travaux. — La Ville ne fournit que la garantie.

M. Songeon. — Alors le particulier devient une commune sous le manteau de la Ville.

M. le Directeur des Travaux. — Les statuts du Crédit foncier ne lui permettaient pas d'accorder de tels avantages aux particuliers ; c'est pour ce motif qu'une loi était nécessaire.

J'ai dit tout à l'heure que l'entrepreneur n'aurait à payer que les intérêts, puisqu'il est déchargé de tous frais accessoires, et que présentement le taux de cet intérêt est de 5 °/₀. Mais en réalité paiera-t-il ces 5 °/₀ ?

Non, il lui est encore fait une remise de 15 °/₀ sur cet intérêt, il ne paiera donc net que 4.85 °/₀.

Il est bien certain qu'il ne pourrait trouver d'argent dans de meilleures conditions.

En outre, remarquez que ces conditions seront encore améliorées à mesure que les prêts se feront à des cours plus bas.

Est-ce à dire pourtant que vous deviez traiter avec le Crédit foncier seul ? En aucune façon. S'il se présente des associations vous offrant des avantages, rien ne vous empêchera de traiter avec elles, et vous vous réserverez toute faculté dans ce but, au point de vue de l'emploi et de la fourniture des capitaux.

Mais, si l'on est obligé d'admettre ces avantages du traité, on réplique : Vous allez garantir non seulement 50 millions, mais en plus l'intérêt et l'amortissement de cette somme.

C'est une erreur. La Ville garantit simplement le paiement d'une annuité ; or, sur le pied d'un intérêt annuel de 4 fr. 85 c. % comme je viens de l'établir, l'amortissement devant durer 75 ans, l'annuité ne dépassera pas 4 fr. 98 %. Et je puis même dire que, dans les dernières années de cette période, l'amortissement étant presque terminé, la Ville aura peu de chose à garantir.

Je sais, qu'en général, on répugne aux garanties. Je comprendrais cette répugnance, s'il s'agissait d'entreprises de chemins de fer ou de navigation, dans lesquelles le capital tout entier peut être englouti. Mais, dans l'espèce, il s'agit d'immeubles qui ne disparaissent pas, et vous ne garantirez que 65 % de la valeur de ces immeubles. J'ai établi tout à l'heure que votre garantie serait presque nominale.

Le traité lui-même, tant attaqué à la dernière séance, est donc, vous le voyez, bien simple et n'engage guère la responsabilité de la Ville.

Je sais bien que l'on ajoute : Si le traité s'exécute, c'est au Conseil qu'incombera le soin d'étudier les demandes, de rechercher la solvabilité des demandeurs, de surveiller l'exécution du contrat, etc., toutes choses qui sortent absolument de ses attributions. Mais, Messieurs, les affaires de cette nature suivent généralement une marche très déterminée : elles sont l'objet d'une instruction dont les différentes phases sont prévues dans la convention.

Une demande d'emprunt est-elle faite ? Elle est adressée direc-

tement à M. le Préfet. L'Administration examine si le projet de construction est conforme aux conditions imposées, si l'emplacement choisi est bon. Cet examen fait, la demande est transmise au Crédit foncier : l'intervention de cette société n'est pas purement nominale, comme semblent le croire nos contradicteurs; le Crédit foncier nous donne des renseignements sur les personnes, que lui seul peut nous fournir.

La demande vous est ensuite retournée et, pour la suite de l'instruction, vous emploierez, je pense, la même procédure que pour les admissions aux adjudications : vous nommerez une commission, dans laquelle siégeront des membres de ce Conseil, des ingénieurs, des architectes. L'affaire ne reviendra donc devant vous, pour la solution définitive, qu'après une étude présentant toutes les garanties.

J'aborde une autre objection.

On nous dit : Vous allez accorder des détaxes de natures diverses : sur l'octroi, sur les droits de voirie, de balayage, de curage d'égout, sur les frais de premier pavage. Ce sera faire du socialisme et donner des avantages à quelques-uns avec l'argent de tous.

La question, Messieurs, est très délicate et des divergences se sont produites sur ce point. Ce qui est nécessaire et indispensable, c'est de faciliter aux entrepreneurs la formation des capitaux. Si vous abandonnez au début de chaque construction certains droits, vous accordez une assistance aux entrepreneurs. Cette assistance doit-elle se présenter sous forme de dons ou sous forme d'avance?

La Commission administrative pensait qu'une avance suffisait. La Commission du Conseil propose l'abandon définitif de certains droits. A vous, Messieurs, de choisir entre ces deux solutions. Dans votre dernière séance, M. Dreyfus a présenté une proposition qui rentre, question de forme à part, dans les idées de l'Administration : selon M. Dreyfus, les dégrèvements devraient être remboursés par annuités.

D'autre part, Messieurs, il ne faut pas croire que ce que nous vous proposons soit chose absolument nouvelle et constituant un renversement complet des principes admis. Des allègements de taxe sont accordés à Paris depuis l'annexion; dans la zone annexée, les frais de premier pavage sont payables, non de suite, mais en dix années, sans intérêts.

Mais alors, dit-on encore, pourquoi ne demandez-vous pas au Crédit foncier le crédit de 75 °/₀ du capital au lieu de 65 °/₀ seulement? Cette administration, munie de votre garantie, donnera tout ce que vous voudrez.

Messieurs, nous n'avons pas voulu dépasser ce chiffre de 65 °/₀, précisément pour sauvegarder les intérêts de la Ville, pour le cas où celle-ci serait un jour ou l'autre obligée de faire vendre un immeuble; mais la différence entre 65 et 75 °/₀, nous la donnons d'une autre façon aux entrepreneurs par l'avance que nous consentons sur les droits à recouvrer.

Quant à la façon dont l'exécution des contrats et la surveillance des maisons seront exercées, elle sera bien simple; on a semblé croire qu'il serait impossible de concilier les intérêts du bourgeois et de l'ouvrier et de les faire habiter côte à côte, le bourgeois pouvant craindre le contact de l'ouvrier. Mais, Messieurs, si présentement cette crainte existe, où en est la cause? Uniquement dans l'insalubrité des maisons d'ouvriers; dans les maisons nouvelles, les logements seront sains, bien appropriés, munis d'eau, et bourgeois et ouvriers ne demanderont pas mieux que de les habiter. La surveillance se bornera donc à la façon dont le propriétaire exécutera les termes du contrat. Quelles seront les charges de la Ville pour cette surveillance? Si les conclusions de votre commission sont adoptées, huit cent maisons nouvelles seront édifiées, pouvant loger 35 ou 36,000 personnes. Or, il existe à Paris quarante commissaires-voyers.

Chacun d'eux aura donc vingt maisons à surveiller; pensez-vous que ce nouveau travail dépasse leurs forces et qu'il faille dans ce but créer de nouveaux emplois? Non, Messieurs: le

personnel actuel, soyez-en certains, saura faire face aux nécessités nouvelles.

Mais, ai-je aussi entendu dire, comment forcerez-vous les propriétaires à ne pas majorer le prix de leurs loyers ?

D'abord, le prix de chaque logement pourra être inscrit à l'entrée de la maison et répété sur la porte même du logement; le public sera ainsi prévenu. Ensuite, s'il est constaté que le propriétaire manque à ses engagements, nous l'expulserons ou bien, s'il veut conserver son immeuble, nous l'obligerons à rembourser immédiatement et le Crédit foncier et les droits divers dont la Ville lui aura fait l'avance.

Je n'ignore pas l'objection qui s'élèvera immédiatement, à savoir que l'on aura cru faire des logements à bon marché et qu'on se sera trompé. La chose est possible, mais les maisons n'en existeront pas moins avec de petits logements, et leur exiguïté empêchera d'en tirer un loyer trop élevé; les ouvriers pourront douc toujours en profiter. En outre le capital garanti, se trouvant remboursé, pourra être utilisé de nouveau pour le développement des maisons à petits logements.

Enfin, Messieurs, M. Narcisse Leven, dans son discours de la dernière séance, faisait remarquer que l'exécution des travaux aurait pour résultat d'amener à Paris des ouvriers qui ne trouveraient pas à s'y loger; il pensait que le remède à la situation actuelle consistait uniquement dans l'expulsion, hors des fortifications, de la population ouvrière,

Pour moi, j'estime qu'il ne faut, en aucun cas, décapiter Paris, ni au point de vue de sa population, ni au point de vue de son influence, qui est prépondérante dans le monde. Paris est un centre d'attraction indiscutable, et cette attraction qu'il exerce il faut, non l'affaiblir, mais la renforcer; le devoir de ses représentants est donc, non d'expulser qui que ce soit de la capitale, mais de faire le nécessaire pour que Paris puisse recevoir tous ceux qui veulent y venir. (*Assentiment.*)

C'est pourquoi j'espère, Messieurs, que vous adopterez les propositions qui vous sont soumises.

En présence d'une question si intéressante pour une classe très nombreuse de la population, en présence des sacrifices considérables que le Gouvernement est prêt à s'imposer par des détaxes, je ne puis pas croire que vous trouverez qu'il n'y a rien à faire.

Non, vous n'hésiterez pas à entreprendre une œuvre de salubrité, une œuvre d'apaisement moral entre les différentes classes de la société. (*Très bien! Très bien!*)

M. Sauton. — M. le Directeur vient de parler des sacrifices que le Gouvernement s'impose. Quels sont ces sacrifices?

M. le Directeur des Travaux. — Le 3e paragraphe de l'art. 5 du projet de convention porte :

Les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier, de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

M. Joffrin. — C'est le rez-de-chaussée qui paiera pour les étages supérieurs.

M. Paul Strauss. — Quelle est la valeur des détaxes municipales?

M. le Directeur des Travaux. — Environ 8 °/o sur les frais de premier établissement.

M. Engelhard. — Si la Ville est à un moment donné mise en demeure de s'exécuter, à raison de la garantie qu'elle consent, il peut se faire qu'elle se trouve substituée aux propriétaires; est-il désirable qu'elle en vienne à louer des maisons?

M. GAMARD. — Elle peut évidemment être exposée à devenir propriétaire.

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — Elle louera ou vendra les immeubles.

M. DELIGNY. — Messieurs, je prendrai la question des logements à bon marché à son origine, c'est-à-dire à l'époque où a commencé à Paris l'ère des démolitions. Le résultat des grands travaux a été de supprimer une quantité considérable de petits logements; et, si l'on n'en a pas reconstruit, c'est que la spéculation a trouvé plus d'avantages à approprier des locaux pour le commerce et pour des habitations luxueuses.

Il en est résulté que progressivement la demande de petits logements a dépassé l'offre d'une manière effroyable. D'un petit appartement, les propriétaires ont fait deux, trois et quatre logements, privant leurs locataires d'air et de lumière et augmentant le prix du loyer.

Eh bien! Messieurs, pour mettre fin à cette situation intolérable, adoptons la proposition qui nous est soumise; nous créerons ainsi une concurrence aux logements existants. Vous pouvez être assurés, après les explications de M. le directeur des Travaux, que les risques de la Ville, qu'on a fait sonner bien haut à cette tribune dans une des dernières séances, sont fantasmagoriques, et que le résultat certain de l'adoption de cette proposition sera un dégrèvement sur le prix des loyers, dégrèvement d'au moins 1/4 %, c'est-à-dire de 50 millions par an.

Quand l'initiative privée n'agit pas, la collectivité doit intervenir. C'est ce qui a lieu pour les voies de communication; c'est ce qui se produit quand l'État, les communes, donnent des subventions à des sociétés pour la construction d'un chemin de fer, par exemple. Or, présentement on ne demande pas d'argent à la Ville, mais simplement sa garantie, qui sera en fait purement nominale.

Pouvons-nous hésiter ? Rappelez-vous que c'est sur la question des loyers que les ennemis de Paris s'appuyaient lorsqu'ils amenaient de Bordeaux un gouvernement qui nous était hostile.

Le gouvernement de la Défense nationale avait, en raison du siège, accordé des remises de loyer, des tempéraments; le gouvernement qui a suivi a supprimé ces avantages.

On a proposé des palliatifs, tels que la création de moyens de transport. Or, le Conseil sait que depuis un an nous luttons pour l'établissement de douze lignes d'omnibus, sans obtenir qu'elles soient créées.

A la dernière séance, M. Narcisse Leven proposait de renvoyer la population industrielle hors Paris. Il oubliait assurément que la valeur artistique de l'ouvrier parisien résulte de son contact journalier avec les choses parisiennes.

On craint que le traité n'encourage la spéculation. Mais si la spéculation est honnête, et on peut le croire, elle aura cet avantage de nous donner une grande quantité de logements à bon marché, puisque, grâce à la combinaison proposée, l'importance du bénéfice à réaliser sera diminuée de 65 °/o.

Je n'ai pas besoin de vous parler, après M. le directeur des Travaux, du danger possible d'un déficit pour les caisses de la Ville, par suite de l'exercice de la garantie. On a comparé l'opération que vous allez faire à celle d'un fils de famille qui engage maladroitement tout son avoir. Les conseils de M. Narcisse Leven peuvent être très sages, mais, d'un autre côté, l'adhésion de M. Gamard, qui, en sa qualité de notaire, a pour mission d'indiquer aux familles les meilleurs placements, son adhésion, dis-je, aux propositions de la Commission me rassure complètement.

En terminant, je vous dirai seulement quelques mots d'une proposition que j'ai déposée. Cette proposition se divise en deux parties.

La première a pour but de faciliter aux associations ouvrières la possibilité de participer à la construction des logements à bon

marché. Ces associations ont besoin d'un capital : sans cela elles resteront inévitablement dans la dépendance de la spéculation. En raison de l'intérêt que vous leur portez, j'ai pensé que vous feriez un effort en leur faveur et que vous leur donneriez le moyen certain de se procurer les 35 °/₀ du capital qui, avec les 65 °/₀ prêtés par le Crédit foncier, constitueraient la somme nécessaire pour exécuter les travaux.

Vous pourriez inscrire une disposition dans ce but après l'art. 6 du projet de la Commission.

La deuxième partie de ma proposition a pour but de faciliter aux locataires l'acquisition du logement qu'ils habiteront, et cela, sans qu'on soit forcé d'en venir aux maisons de famille, qui ne sont possibles qu'en province. Rien n'empêche — il y en a des exemples en France — que les différents locaux d'un même immeuble appartiennent à des propriétaires différents. Ces divers propriétaires constitueraient un véritable syndicat.

M. Cernesson. — Le Code civil a prévu le cas.

M. Deligny. — Parfaitement. Il n'y a qu'à fixer une somme qui sera formée à l'aide de bulletins d'amortissement payés comme loyer chaque année.

Messieurs, je conclus. Je vous conjure d'adopter les mesures que vous propose la Commission. En agissant ainsi vous aurez fait une grande chose, vous aurez réalisé l'opération la plus utile, la plus nécessaire au bien-être et à la santé de la population parisienne.

M. Cernesson. — Je veux présenter quelques observations sur l'ordre suivi dans cette discussion. Le Conseil a décidé de donner la priorité au rapport de M. Amouroux, qui seul comporte des propositions positives. Or, le rapport que j'ai fait et celui de M. Reygeal sont, en quelque sorte, des rapports négatifs, et c'est pour ce motif que j'eusse protesté contre la décision du

Conseil si j'avais, à la dernière séance, été présent dans la salle au moment où elle a été prise. Je suppose, en effet, que vous rejetiez les conclusions du rapport de M. Amouroux : la question sera vidée et l'on ne s'occupera ni de mon rapport, ni de celui de M. Reygeal, qui contiennent cependant des observations que je crois dignes d'attention.

Dans ces conditions, je demande au Conseil s'il veut continuer la discussion du rapport de M. Amouroux, avant d'examiner les autres rapports de la Commission.

M. Amouroux, rapporteur. — Il ne serait pas bon de revenir sur une décision prise que, pour ma part, j'ai beaucoup regrettée. Mais la lutte est engagée ; il faut la terminer. Toutes les propositions pourront venir comme amendements au projet de la Commission.

M. Joffrin. — Il y a deux ans qu'on fait des amendements à ce projet, et l'on n'aboutit à rien.

M. le Rapporteur. — Mais, si ces amendements accordent aux constructeurs plus d'avantages que nous leur en faisons, ils auront la priorité sur notre projet.

M. Cernesson. — J'ai voulu faire une simple motion d'ordre. Je n'insiste pas.

M. Joffrin. — Il me semble qu'on eût dû cependant se prononcer sur le rapport de M. Cernesson, afin de savoir si, oui ou non, le Conseil entendait qu'il fût construit des logements à bon marché. On eût pu alors examiner si, contrairement à l'opinion de beaucoup de membres de cette assemblée, nous devions faire du protectionnisme, du socialisme municipal.

Le Conseil, suivant moi, ne pourra se prononcer sur cette question qu'après l'examen du rapport de M. Cernesson.

M. le Président. — Je rappelle au Conseil que c'est sur sa

propre décision qu'il a été entendu que le rapport de M. Amouroux serait discuté le premier.

M. MICHELIN. — Je demande la continuation de la discussion.

PLUSIEURS MEMBRES. — Aux voix!

Le Conseil décide que la discussion continuera sur le rapport de M. Amouroux.

M. LE PRÉSIDENT. — La parole est à M. Songeon.

M. SONGEON. — L'année dernière, au mois de juin (1), à la suite de la discussion à laquelle M. Narcisse Leven s'était livré sur la partie juridique du traité qu'on proposait de faire avec le Crédit foncier, et après les objections que j'avais présentées au point de vue économique, le Conseil renvoya l'affaire à sa commission.

Cette commission a eu huit mois pour l'étudier.

M. JOFFRIN. — La question est gouvernementale et municipale : l'initiative vient, en effet, du Gouvernement. L'Administration a, en conséquence, vivement soutenu le projet ; or, je constate qu'il n'y a personne à son banc.

M. SONGEON. — Je continue, Messieurs. L'affaire nous revient telle que nous l'avons laissée.

Nous sommes toujours en face du Crédit foncier. Mais, l'année dernière, par lui-même ou par ses intermédiaires, il avait ouvert des crédits à un grand nombre de constructeurs. Depuis, la crise industrielle s'est aggravée, tous les comptes ont été arrêtés et les chantiers fermés. On vous propose de les rouvrir et de donner au Crédit foncier la garantie de la Ville, de façon que cet établissement, qui a des capitaux considérables engagés dans des constructions improductives, puisse récupérer ces avances

(1) Voir page 620.

sur les 50,000,000 de francs qu'il consacrera, sous votre garantie, à l'opération des logements à bon marché.

Je pensais, quant à moi, que la Commission allait nous présenter quelque chose de nouveau et qu'on allait prouver l'inanité des objections juridiques formulées par M. Narcisse Leven.

Il n'en est rien, et M. le directeur des Travaux n'a nullement ébranlé la conviction faite dans mon esprit par le discours de notre collègue.

Messieurs, j'appelle votre attention sur un autre point. Cette question des loyers nous laisse dans un véritable état d'inquiétude et de souffrance. Nous sentons sourdement que nous marchons contre la nature des choses, bien que nous ayons un but louable et humanitaire. Et c'est pour cela qu'on vous propose, au nom de la Ville, au nom d'un intérêt municipal sacré, d'agir tout d'abord sur le prix de revient des maisons et, une fois ces maisons construites, sur leur valeur en usage, comme diraient les économistes.

Dans les deux cas, on vous propose de vider l'Océan avec une coupe.

Le loyer ne représente pas la rémunération équitable du prix de revient, mais la plus haute somme que le propriétaire puisse prélever sur le locataire avec une certitude moyenne du paiement. La base du loyer est la somme que peut payer l'ouvrier le plus pauvre ; c'est donc la faculté contributive du locataire qui est le guide du propriétaire et la seule limite de ses exigences.

Il en résulte que, quel que soit le prix de revient de l'immeuble, le loyer baisse aux époques de misère et s'accroît aux époques de prospérité : on a pu voir la preuve de ce fait en 1871.

Je suppose maintenant la maison bâtie : elle est divisée en deux parties — d'abord ce sectionnement me paraît extrêmement difficile, — j'admets cependant qu'on soit parvenu à l'établir.

Que va faire le propriétaire ? Louer les boutiques du rez-de-

chaussée et les trois premiers étages le plus cher qu'il pourra, et il profitera pour cette partie de l'immeuble de votre garantie et de vos détaxes.

Alors vous intervenez pour le 4e, pour le 5e et pour le 6e étage, et vous fixez d'autorité le taux du loyer, vous limitez le prélèvement du propriétaire : vous lui permettez de retirer l'intérêt et l'amortissement de son argent ; mais vous lui interdisez de prélever en outre un dividende.

En principe, la rente ne doit être fournie que par l'intérêt et l'amortissement. Mais, en fait, quel propriétaire consent à s'en contenter? La propriété lui donne le droit au bénéfice, le droit au dividende, et il en use.

Et pendant combien de temps lui interdisez-vous ce prélèvement? Le traité qu'on vous demande de voter contient tant de choses vagues qu'il est impossible de savoir si c'est pendant les vingt années que durent vos détaxes et vos dégrèvements ou pendant les 75 années de votre garantie. Ce point n'est pas encore déterminé, pas plus que beaucoup d'autres.

Il serait donc aujourd'hui impossible de voter ferme le projet de traité qui vous est soumis : ce projet est plein de trous qu'il faut d'abord combler.

Et que faites-vous? Vous rachetez, en réalité, au propriétaire, le dividende qu'il pourrait prélever, et vous le lui payez, à la place du locataire, par les dégrèvements dont vous et l'État le faites profiter.

Et à qui donnera-t-on ces logements? Vous, ville de Paris, vous n'avez rien à y voir, vous n'avez pas le choix du locataire.

Ce locataire privilégié sera un protégé du propriétaire ou de son concierge, peut-être achètera-t-il la préférence par un pacte secret. Peut-être vendra-t-il à son tour son privilège à un successeur?

Combien de temps d'ailleurs pourrez-vous soustraire ces trois étages d'une maison à la loi inéluctable de la propriété bâtie?

L'accroissement de la plus-value et du dividende est fatal et progressif.

J'ai entre les mains, par un hasard singulier, les comptes d'une maison de Paris depuis 1851. Cette maison est considérable, elle est située au centre de Paris et en façade sur trois rues.

Depuis 1851, elle n'a été touchée par aucun des grands travaux qui ont créé la plus-value des terrains à Paris.

Je vous citerai des chiffres éloquents. La maison a été achetée 520,000 francs en 1851 ; elle a rapporté cette année-là, comme recette nette, 23,817 francs. Alors, à la veille du 2 décembre, l'argent était rare et les esprits troublés. En 1852, après le coup d'État, on savait que les intérêts auraient voix prépondérante dans les conseils du Gouvernement ; le revenu de la maison monte à 36,430 francs. Il suit ensuite une progression constante. En 1868, il est de 62,681 francs. En 1870, il y a naturellement arrêt, et le revenu n'est plus que de 38,720 francs. Mais, en 1872, il remonte à 67,816 francs ; et, en 1880, il est de 57,721 francs, en 1881, de 59,661 francs.

Le capital d'acquisition de l'immeuble s'étant élevé à 520,000 francs, les intérêts à 5 °/o pendant 31 ans, à raison de 26,000 francs par an, étant de 806,000 francs, c'est un total de 1,326,000 francs.

Si l'on déduit cette somme de la recette nette qui est de 1,724,722 francs, on voit qu'il reste au propriétaire un bénéfice de 398,722 francs, en chiffres ronds de 400,000 francs.

Ainsi, voilà une propriété qui, depuis 1851, a remboursé au propriétaire son capital entier et ses intérêts et lui a rapporté en plus 400,000 francs ; si bien que celui-ci se trouve posséder gratuitement une maison qui rapporte 60,000 francs et de plus une réserve de 400,000 francs.

Telle est la loi économique de la propriété.

C'est le droit légal. Nous ne croyons plus au droit divin des

rois, mais toutes nos lois, toutes nos institutions économiques affirment et pratiquent le « droit divin du dividende ».

La propriété bâtie est un monopole indirect; nous n'en sommes pas responsables. Mais en est-il de même des monopoles directs créés par l'Empire, qui assurent à la Compagnie du gaz, par exemple, un dividende hors de toute proportion avec la valeur primitive de l'action ?

Dans le loyer du locataire, il y a l'intérêt et le dividende. Eh bien ! ce que vous voulez, c'est que l'ouvrier ne paye plus que l'intérêt et qu'il soit affranchi du dividende.

Or, croyez-vous que votre projet soit un moyen de parer à ce monopole indirect de la propriété ?

Quand vous aurez dégrevé quelques étages d'une maison et supprimé l'excès du prélèvement-propriétaire, que ferez-vous ? Vous le rembourserez avec la garantie que vous offrez et les détaxes. Et ainsi vous aurez dégrevé un petit nombre aux dépens du grand nombre, aux dépens de la collectivité.

Le projet qui vous est soumis est donc mauvais au point de vue économique, comme il l'est au point de vue juridique et financier, ainsi que vous l'a établi M. Narcisse Leven ; et je crois qu'il n'y a pas un membre de cette assemblée qui votera allègrement et sans arrière-pensée une pareille convention.

L'année dernière, j'ai été accusé d'avoir contribué à l'ajournement de l'affaire qui nous occupe, probablement parce que j'avais parlé le dernier. Eh bien ! j'ai sondé ma conscience et ma raison, et je me suis demandé si je ne devais pas sacrifier les convictions les plus évidentes de mon esprit et voter une mesure, fût-elle stérile, illusoire, plutôt que de répondre à des ouvriers qui souffrent par un *non possumus* de désespoir, par le mot sinistre inscrit sur la porte de l'enfer du Dante.

Je n'ai pu me résoudre à me rallier au projet de la Commission et cependant, tous, nous souffrons de le rejeter, parce que, tous, nous voulons faire quelque chose.

C'est pourquoi je viens vous présenter une proposition qui, je l'espère, donnera satisfaction au sentiment qui nous anime.

Faisons une expérience dans des conditions radicales et nettes ; une expérience sans inconnu, sans sous-entendu, dont nous puissions exactement mesurer le prix et la portée, dont nous soyons les maîtres et les bénéficiaires.

Voici ma proposition. Je ne la développerai pas, l'heure est trop avancée ; si vous me faites l'honneur de la prendre en considération, il sera facile d'en régler les détails et la mise en pratique :

La ville de Paris emploiera une somme de 10,000,000 de francs à construire, sur des terrains lui appartenant, des maisons-mixtes-types dont la plus grande partie possible sera affectée à des logements d'un prix annuel inférieur à 301 francs.

La somme de 10,000,000 de francs sera fournie soit par une émission de bons de caisse, soit par un emprunt spécial.

M. Marius Martin. — Et les déclarations aux électeurs qu'on n'engagera pas les finances municipales !

M. Songeon, continuant :

Ces maisons resteront la propriété de la Ville, elles seront gérées et administrées par elle pendant une période d'au moins trois années après qu'elles seront complètement habitées.

Aussitôt après l'achèvement des constructions, l'Administration remettra au Conseil :

Le compte spécial de premier établissement au prix de revient ;

Un tableau de prévisions du revenu à provenir des rez-de-chaussée, premier et deuxième étages.

Le Conseil déterminera en conséquence :

1° Le taux et la durée de l'amortissement ;

2° Le prix des loyers à fixer par mètre et par étage pour les autres logements.

Chaque année, il sera remis au Conseil un compte détaillé moral et financier de l'ensemble de l'opération.

Signé : Songeon.

Voilà, Messieurs, une expérience qu'on peut tenter et qui ne donnera pas lieu à des comptes fantastiques, car vous savez que les cahiers des charges sont souvent des toiles d'araignée à travers lequelles les intéressés trouvent moyen de passer. Vous serez maîtres du prix, du type ; vous ferez profiter vos locataires de la plus-value de l'immeuble et du bénéfice de la location du rez-de-chaussée, des boutiques et des premiers étages.

Et vous aurez fait cette démonstration utile qu'on peut construire pour un prix de... et louer à un prix de...

De cette façon, tout le monde marchera sur un terrain loyal. Au bout de trois ans, vous garderez vos immeubles ou vous les vendrez.

Mais on viendra m'objecter que le nombre des personnes que nous pourrons loger sera limité à quelques privilégiés. A cela, je répondrai que la ville de Paris, collectivité fraternelle, est la seule qui ait le droit, sans injustice, de faire un choix parmi les locataires.

Tous les jours vous êtes appelés à faire des appréciations de personnes; vous pourrez, dans cette circonstance, établir des catégories de titres au privilège que vous serez appelés à accorder; parmi les candidats il y en aura qui seront plus ou moins intéressants; vous aurez à examiner s'il n'y a pas lieu d'accepter comme locataire une veuve chargée de famille, un ouvrier infirme, etc. On ne pourra nous accuser d'injustice et soyez sûrs que personne ne songera à le faire. La question morale sera résolue heureusement par ce procédé.

Je suis donc convaincu, Messieurs, que ma proposition donne une satisfaction efficace au sentiment qui nous anime et n'engage pas les finances de la Ville, ne nous lance pas dans cet inconnu du projet de convention qu'on nous propose de passer avec le Crédit foncier. La ville de Paris n'a pas besoin du Crédit foncier, elle a son crédit à elle, qu'elle s'en serve et qu'elle agisse par elle-même.

M. Marius Martin. — Aux voix !

M. Joffrin. — Si je n'avais pas entendu les discours de M. Dreyfus et de M. Songeon, je pourrais dire que la question des logements à bon marché est restée stationnaire depuis 1883. Mais j'ai remarqué, dans la proposition de M. Songeon, l'idée de faire quelque chose et, d'autre part, je sais que M. Dreyfus trouve dans le projet soumis au Conseil son chemin de Damas.

M. Dreyfus. — Non, ce n'est pas celui-là.

M. Joffrin. — Je ne lui en fais pas un reproche, mais je constate que ce qu'on a appelé le socialisme d'État ou socialisme communal a fait un pas, car on commence à reconnaître, timidement il est vrai, que l'État et la commune ont le devoir d'intervenir entre locataires et propriétaires. Le rapport de M. Amouroux, la proposition de M. Songeon, en démontrant impérieusement la nécessité de prendre un parti, sont un argument contre la doctrine qui consiste à prétendre que l'État et la commune n'ont rien à voir dans la solution de la question économique.

Mais je suis également obligé de constater qu'en 1884, de même qu'en 1883, nous nous trouvons toujours en face de la proposition gouvernementale. Ce n'est pas que je veuille dire que tout ce qui vient du Gouvernement soit mauvais ; je pense, au contraire, que l'initiative privée ne peut tout entreprendre ; l'application de théories pareilles équivaut à la liberté de mourir de faim, à la liberté pour le fort d'opprimer le faible.

Mais, tout en approuvant ce qu'il peut y avoir de bon dans cette proposition, je regrette que nous en soyons au même point et que notre Commission qui a, paraît-il, travaillé beaucoup, n'ait pas travaillé mieux.

J'ajoute que, si nous adoptons la proposition de M. Songeon, il faudra la renvoyer à la Commission pour étude, et nous nous séparerons sans avoir rien résolu.

Le projet qui nous est soumis aujourd'hui est le même que celui sur lequel nous avons déjà délibéré : c'est, en somme, le projet gouvernemental. Je n'en veux pour preuve que les termes mêmes du nouveau rapport de M. Amouroux. Ne dit-il pas que la Commission administrative, trop soucieuse des prérogatives du Gouvernement, n'a pas cru devoir porter atteinte au projet présenté par M. le Ministre?

Voilà qui est clair, ce me semble : il ne faut pas toucher à la combinaison du Gouvernement ! Pourquoi l'adopter, alors que la Commission a évincé la proposition de M. Minder, analogue à celle de M. Michelin, et d'après laquelle les constructions auraient fait retour à la Ville au bout de 75 ans? Cette proposition avait cependant une certaine valeur.

Au surplus, Messieurs, je trouve le rapport peu logique.

On nous dit : « Pas de socialisme d'État » ; on nous propose de faire des maisons mixtes dans lesquelles les trois premiers étages seront occupés par des bourgeois, le quatrième et le cinquième par des ouvriers ou des employés, et on nous invite à faire des détaxes.

Nous autres socialistes, nous avons la prétention d'être plus logiques. Nous vous disons : « N'intervenez pas, si vous n'admettez pas l'égalité absolue entre les locataires. » Vous, au contraire, sous prétexte de construire des logements à bon marché, vous allez créer des catégories dans les maisons, et, tout en vous proclamant les ennemis acharnés des classes, vous en aurez créé de nouvelles. (*Très bien! Très bien!*)

Et, Messieurs, voyez les résultats de cette théorie. Vous allez détaxer les logements du quatrième et du cinquième étage, pendant que vous taxerez ceux des premier, deuxième et troisième. Le commerçant qui louera ces derniers ne manquera pas de se faire le raisonnement suivant : « J'ai un loyer cher, je vais vendre mes objets de consommation en conséquence. » Or, comme les locataires du cinquième ont besoin des objets nécessaires à la vie aussi bien que ceux du premier, il arrivera qu'on

leur reprendra sur les objets de consommation ce qu'on leur aura donné par la détaxe des loyers.

C'est là une vérité indéniable, car vous ne pourrez jamais empêcher le commerçant de vendre cher, si tel est son bon plaisir. Donc, quand on dit : « Nous allons créer des logements à bon marché », et qu'on ne donne aucune garantie aux locataires ni aux ouvriers, on peut dire que l'on n'est pas plus avancé en 1884 qu'en 1883.

M. Levraud a traité la question au point de vue des ouvriers. Mais qui construira les maisons nouvelles? Quelques-uns des travailleurs seulement. On prétend que, quand le bâtiment va, tout va. Rien n'est plus faux que cette prétendue maxime. La vérité, c'est que, quand le bâtiment va, le bâtiment va et pas autre chose. Je ne vois, ni dans le rapport ni dans le cahier des charges, rien qui sauvegarde les intérêts des travailleurs en général. Si je voulais flatter les ouvriers du bâtiment, je vous dirais : « Votez la construction de beaucoup de logements », et j'aurais du prestige auprès de ces citoyens ; mais telle n'est pas mon intention et j'estime qu'il ne suffit pas de s'occuper d'une catégorie de travailleurs quand la collectivité souffre.

Le rapport de M. Amouroux n'a pas dit que les logements nouveaux seront faits par les sociétés ouvrières. Liberté entière sera donc laissée aux entrepreneurs. Or, si vous favorisez ces entrepreneurs, si vous faites renaître les spéculations, si vous soutenez ceux qui ont ramassé de tous côtés les coins de terrain pour y élever des logements à bon marché, tous ceux-là chercheront à bâtir au détriment des ouvriers.

Quelques ouvriers du bâtiment verront finir leur chômage, je le reconnais; mais, qui pâtira, en fin de compte, du bon marché de ces logements? Les travailleurs. Que faites-vous, en effet, des autres corps d'état? Non, Messieurs, nous ne nous payons pas de mots, comme mon collègue M. Dreyfus le prétend ; la solution n'est pas où vous la cherchez ; elle est dans l'intervention franchement démocratique des services publics.

M. DREYFUS. — Vous avez tort de vouloir socialiser des choses qui ne sont point service public.

M. JOFFRIN. — Ce qui n'est pas service public aujourd'hui peut fort bien le devenir demain. Au début l'éclairage, l'enseignement, n'étaient pas des services publics, ils le sont devenus. Mais je passe, cette question n'étant pas en discussion.

Je disais, Messieurs, que, loin d'améliorer la situation des travailleurs, notre projet l'aggrave. En effet les entrepreneurs, laissés libres, feront venir des ouvriers de la province ; de là une augmentation du prix des choses de première nécessité, et, par voie de conséquence, pendant que, de bonne foi, on construira des logements à bon marché, une augmentation du prix des loyers. Voilà quel sera le résultat des propositions de la Commission : elle a mis neuf mois pour en arriver là. Permettez-moi de dire que c'est une montagne qui accouche d'une souris.

Je regrette, Messieurs, qu'on ait dépensé tant de temps en laborieux efforts, alors qu'une solution toute simple s'offrait à nous, représentants de la collectivité parisienne. Ne pensez-vous pas que si nous donnions les fonds nécessaires à M. Alphand, ces maisons seraient construites dans de bonnes conditions ? M. le Directeur, s'inspirant des vœux du Conseil, en chargerait les sociétés ouvrières. Par conséquent, il ne viendrait pas d'ouvriers de la province et la situation, pour la classe ouvrière parisienne n'ayant plus à redouter cette invasion, se trouverait alors véritablement améliorée ; la Ville elle-même n'aurait pas à craindre de voir augmenter ses charges, ce qui se produit fatalement quand les ouvriers de province affluent à Paris et, après avoir encombré nos chantiers, viennent encombrer nos hôpitaux.

Depuis que j'ai déposé ma proposition tendant à faire construire par la Ville les logements à bon marché (1), c'est-à-dire depuis deux ans, il faut avouer qu'on n'a fait que du parlementarisme. On a

---

(1) Voir page 12.

laissé de côté la question importante des logements inoccupés, on n'a pas étudié si la Ville a le droit d'intervenir dans la question des loyers comme dans celle de l'enseignement ; on a voulu faire du Crédit foncier le sauveur de la popularité du Conseil. On a paru vouloir donner satisfaction à l'opinion publique par un projet quelconque, sans s'inquiéter des besoins véritables. La préoccupation de la popularité, je le répète, a dominé toutes les autres considérations. Peu m'importe, quant à moi, de rester sur le carreau aux futures élections ; ce que je veux, ce que je demande, c'est que nous fassions ici du socialisme — du vrai socialisme, — et je constate qu'on n'en fait pas.

Le Crédit foncier a prêté trop d'argent pour élever des maisons de luxe ; il a trop favorisé les associations immobilières et les compagnies financières : c'est pourquoi tant de logements sont inoccupés.

M. ROUSSELLE. — Qu'on taxe ces logements !

M. JOFFRIN. — Précisément, j'avais proposé une taxe de 20 °/₀. Pourquoi n'a-t-elle pas été votée?

M. DELABROUSSE. — Elle a été votée en 1880.

M. JOFFRIN. — Alors, que le Conseil la vote encore une fois, — car, je l'ai déjà déclaré et je le répète, c'est là qu'est la solution.

Chacun sait qu'il y a des milliers de logements inoccupés. Les compagnies immobilières, trompées par les apparences, ont commis de lourdes fautes ; elles ont construit plus de logements bourgeois qu'il n'y a de bourgeois à Paris.

Il y a eu là une dépense improductive, et il n'est pas besoin d'être un profond économiste pour savoir qu'il ne doit pas y avoir de ces sortes de dépenses.

Du moment qu'il existe une richesse immobilisée, la commune et l'État ont le droit d'intervenir.

Or, la commune est-elle intervenue pour faire louer les loge-

ments non occupés ? Une bonne fois, Messieurs, ayons le courage de l'avouer, nous n'avons rien fait. On dit que le Conseil municipal est un petit parlement, eh bien ! nous ne faisons pas mieux qu'au Parlement (*Rires*) ; nous ne nous servons même pas de notre droit d'initiative.

Je comprends que plusieurs de nos collègues soient indécis. Mais il y a quelque chose qui doit nous faire sortir de notre indécision, c'est l'opinion publique; elle crie au Conseil municipal de prendre un parti.

Or, votre projet ne tranche pas la situation. Il aboutit à l'impuissance : c'est l'intervention de la commune pour rire. En l'adoptant, vous ferez l'affaire des propriétaires, des spéculateurs, et non pas des locataires.

On me reprochera de faire du socialisme ; j'ai le droit d'en faire. C'est le mandat que m'ont donné mes électeurs.

Construisez donc sur vos terrains des maisons à bon marché. Les propriétaires ne tarderont pas à comprendre qu'un monopole leur échappe et ils baisseront leurs prétentions.

Sans vouloir prédire un cataclysme, il est permis de dire qu'il y a des points noirs à l'horizon. Les ouvriers français sont acculés ; si vous ne leur procurez pas les moyens de vivre, comme ils le réclament, c'est la révolte.

Vous, les représentants les plus directs de la grande cité intellectuelle, vous devez donner l'exemple, au nom de Paris qui a déjà signalé l'orage, non seulement à la France, mais au monde entier.

La situation est grave. Je l'ai déjà dit l'an dernier. D'autres l'ont dit aussi : il ne faut pas que les travailleurs soient plus longtemps victimes des propriétaires ; ces derniers doivent le comprendre.

M. Jules Ferry a été prophète quelquefois. Eh bien ! lui, le représentant de la bourgeoisie française, le détenteur du pouvoir, — car, au point de vue du Parlement, le président de la Répu-

blique n'est qu'un accessoire, — eh bien! dis-je, M. Jules Ferry lui-même a reconnu que la question était importante et qu'il ne possédait pas le remède : « Qu'on s'adresse, a-t-il ajouté, au Conseil municipal; car c'est à lui qu'incombe le soin de faire exécuter des travaux : logements à bon marché, égouts, écoles. etc. ». Bref, il a rejeté sur nous les conséquences des boulettes qu'il a faites.

Faut-il accepter le défi ?

Le Conseil doit-il intervenir en ce qui concerne les logements, qui seront l'objet d'un service public dans un avenir plus prochain qu'on ne croit, ou doit-il se contenter de réflexions platoniques? Non, M. le directeur des Travaux lui-même n'a-t-il pas reconnu que la collectivité avait des droits et qu'il convenait d'intervenir ?

Si vous vous décidez pour l'intervention entre les propriétaires et les locataires, vous avez des terrains, vous pouvez en acheter à bas prix; construisez vous-mêmes et laissez de côté toute combinaison avec le Crédit foncier.

Un de mes collègues, qui n'est pas riche, me disait que, s'il possédait un terrain, il ferait bâtir une maison au moyen de votre combinaison, ne serait-ce que pour prouver que, grâce à elle, on pouvait devenir propriétaire sans avoir d'argent.

D'autre part, M. Levraud ne vous déclarait-il pas, à la dernière séance, que les spéculateurs n'attendaient que votre décision pour se précipiter comme des corbeaux sur la proie qu'on leur offrait ?

C'est qu'en effet, Messieurs, ils savent que le crédit de la Ville est solide, ils savent de quelle façon ce crédit s'est relevé après 1871. Mais doit-il profiter aux spéculateurs; devez-vous favoriser, encourager l'agiotage ? Non, l'argent des contribuables ne doit pas servir à un tel usage. Non, ce qu'il faut, c'est construire sur vos terrains, sur les terrains de Jacques Bonhomme, sur ceux qui restent des biens de la Révolution française. Si vous ne

le faites pas, vous ne donnerez pas satisfaction aux besoins, vous aurez fait du socialisme de mauvais aloi.

Et, d'ailleurs, puisqu'il s'agit de socialisme, beaucoup de membres en font ici sans le savoir ; ainsi, Monsieur Gamard, vous-même en faites, puisque vous faites partie d'une collectivité.

M. GAMARD. — Chacun fait du socialisme à sa manière.

M. JOFFRIN. — On n'est pas obligé de croire tout ce que disent vos amis, Monsieur Gamard. J'ai entendu M. de Mun déclarer à la Chambre des députés qu'il était plus communiste que je ne le suis.

M. de Mun peut faire du communisme, mais c'est du communisme catholique, ce n'est pas le mien. Je suis convaincu que les bons curés, les bons gendarmes et les bons sergents de ville font tolérer les mauvais ; mais je ne suis pas avec M. de Mun.

Permettez-moi, Messieurs, d'insister encore sur ma proposition.

Je ne suis pas un admirateur enragé de l'Administration (*Rires*). Mais je répète encore une fois que si vous donniez à M. le directeur des Travaux des terrains et des crédits, il se chargerait de construire pour les travailleurs des logements remplissant les conditions d'hygiène désirables. Je ne dis pas de lui donner tous les terrains communaux, parce que j'aurais peur qu'il n'y fît des squares et des promenades (*Rires*).

M. Cernesson a prétendu avoir étudié la question de la construction par la Ville d'immeubles contenant des logements à bon marché. Qu'il l'examine de nouveau et il verra que c'est encore la meilleure solution du problème qui nous est soumis.

Que le Conseil adopte donc, en l'étendant, la proposition de M. Levraud, et que la Ville construise vingt, trente, cinquante maisons. Je sais bien qu'on va s'écrier : « Et l'argent ? »

Personne n'ignore que les budgets de l'État et des communes se soldent généralement en déficit.

M. Cernesson. — Pas ceux de la Ville !

M. Joffrin. — Mais ce n'est pas une raison pour ne rien faire. J'ai demandé, en 1882, qu'on affectât à la construction de logements une partie des excédents budgétaires, qui s'élevaient à 35,000,000 de francs. Or il paraît, d'après les explications qui m'ont été données à la Commission du budget, que, sur ces 35 millions, quatre ou cinq seulement étaient réellement disponibles.

Si, comme on le prétend, l'argent manque, on pourrait à la rigueur emprunter. Le revenu des logements loués à prix de revient pourrait servir à payer les intérêts de cet emprunt.

En terminant, Messieurs, je regrette que mon collègue Amouroux, qui connaît bien les associations ouvrières, n'ait, dans son rapport, formulé aucune proposition en leur faveur. C'était cependant le cas, puisqu'il s'agit de travaux à effectuer.

Je conclus : avec la combinaison du Crédit foncier, vous aurez servi les agioteurs, les actionnaires de cet établissement, mais vous n'aurez pas amélioré la situation des ouvriers, vous n'aurez rien fait.

Plusieurs voix. — A lundi !

M. Dreyfus. — Nous attendons le système de M. Joffrin. (*Très bien* !)

M. Marius Martin. — Je constate qu'après avoir successivement critiqué toutes les propositions, M. Joffrin ne soumet au Conseil aucune solution de la question des loyers. (*Très bien* !)

M. le Président. — J'ai reçu les propositions suivantes :

Le Conseil

Délibère :

Article premier. — Une somme de 5,000 francs sera accordée aux

propriétaires des soixante premières maisons construites dans Paris conformément au cahier des charges annexé au projet de la Commission présenté par M. Amouroux, lesquelles devront être complètement terminées pour le 15 juillet 1884.

Art. 2. — Une commission composée de l'architecte-voyer, de l'architecte de l'arrondissement, de deux membres de la Commission des logements insalubres et des quatre conseillers de l'arrondissement sur lequel seront élevées ces maisons, sera chargée de constater l'état des lieux le 15 juillet 1884.

Art. 3. — Le 1er novembre 1884, la Commission particulière à chaque arrondissement intéressé arrêtera ses propositions et fera un rapport au Conseil municipal, qui statuera sur les propositions qui lui seront soumises.

Ce rapport devra mentionner le nombre des logements occupés dans les immeubles proposés pour la prime.

Art. 4. — La somme de 300,000 francs, nécessaire au versement des primes, sera prélevée sur la réserve.

Les primes seront versées aux ayants droit du 1er au 15 décembre 1884.

Signé : Jobbé-Duval.

Le Conseil,

Considérant qu'il importe d'encourager la construction des logements à bon marché,

Délibère :

1° La ville de Paris prend à sa charge pendant 25 années la moitié des loyers en non-valeur pour les 6,000 premiers logements qui seront construits et entretenus suivant un cahier des charges à déterminer, composés au maximum de deux chambres et cuisine et dont le prix n'excédera pas 300 francs ;

2° Les propriétaires, pour obtenir cette garantie, devront, avant la construction, faire accepter les plans, coupes et élévations des immeubles qu'ils se proposent d'édifier ;

3° Les terrains appartenant à la Ville, vendus aux enchères publiques, seront payables au moyen de soixante demi-annuités, lorsque l'acquéreur prendra l'engagement de construire suivant le type qui sera fixé par le cahier des charges devant être établi pour les immeubles destinés à recevoir des logements à bon marché.

Signé : Sauton.

Le Conseil,

Considérant que l'Etat, revendiquant la tutelle des intérêts parisiens, a le devoir de ne pas se désintéresser de la question des logements à bon marché dans la ville de Paris et de la crise qui sévit dans notre cité sur l'industrie du bâtiment,

Émet le vœu :

1° Que le Crédit foncier soit autorisé à prêter directement aux constructeurs d'immeubles dans lesquels la moitié de la surface habitable au moins sera composée de logements comprenant au plus deux chambres et une cuisine, et construits suivant un cahier des charges à déterminer ;

2° Que les prêts faits par le Crédit foncier ou tous autres au profit des constructeurs, spécifiés au paragraphe précédent, soient exemptés de la partie des frais de contrat pouvant revenir à l'État ou à la commune et soumis simplement à un droit fixe d'enregistrement de 5 francs ;

3° Que les immeubles ainsi construits soient exemptés de frais de première mutation pendant vingt années ;

4° Que les frais de voirie, de viabilité et de premier établissement, en général, puissent être payés au moyen de quarante demi-annuités ;

5° Que les remises consenties soient annulées et deviennent immédiatement exigibles au cas où il serait constaté, par une expertise, que l'état de la construction a été modifié par rapport aux petits logements avant un délai de 25 années.

Signé : SAUTON.

M. le préfet de la Seine est invité à concéder, à titre d'emphytéose, certains terrains appartenant à la Ville, avec obligation pour les concessionnaires d'y élever des maisons construites et louées selon les conditions d'un cahier des charges approuvé par le Conseil municipal.

Cette concession emphytéotique sera faite moyennant une redevance annuelle fixée aux enchères pour une durée de 75 années.

A l'expiration du bail, les terrains et les constructions feront retour à la Ville sans aucune indemnité à sa charge.

Signé : MICHELIN, BOUÉ, GUICHARD, HOVELACQUE, PICHON, DREYFUS.

1° Des primes seront allouées à tout propriétaire d'immeubles qui offrira à la location des logements construits, suivant un cahier des charges à déterminer, et dont le prix de location sera compris entre certaines limites.

2° Ces primes, graduées d'après l'importance des logements primés, seront annuelles et servies pendant 20 ans, si les logements auxquels elles s'appliquent sont maintenus en bon état et au même taux de location ou à un taux inférieur.

3° Au commencement de chaque année, le Conseil municipal déterminera le nombre et le taux des primes à délivrer pour les logements offerts à la location dans les deux années qui suivront son vote.

Ceux qui voudront bénéficier éventuellement des primes offertes devront se faire inscrire sur un registre *ad hoc*, et les primes seront délivrées, dans l'ordre du tableau, jusqu'à concurrence du nombre voté par le Conseil, au fur et à mesure de la présentation des logements satisfaisant aux conditions prescrites.

4° La délivrance des primes dont il s'agit ne pourra cesser que deux ans après une délibération prise par le Conseil dans ce sens.

5° La Ville construira elle-même, à titre de spécimens, sur des terrains lui appartenant, un certain nombre de maisons renfermant exclusivement ou partiellement des logements à bon marché, dans les conditions du cahier des charges dont il question à l'article premier.

Signé : VAUTHIER et BOLL.

M. LE PRÉSIDENT. — Ces propositions seront imprimées et distribuées.

La suite de la discussion est renvoyée à lundi.

Nouveau projet de délibération n° 17 de 1884 présenté par la Commission spéciale des logements à bon marché.

Le Conseil,

Vu le mémoire, en date du 16 avril 1883, par lequel M. le préfet de la Seine lui communique un projet de convention à intervenir entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France;

Vu le projet de convention ainsi que le projet de loi y annexé, d'où il résulte que le Crédit foncier de France s'engagerait notamment à prêter sur hypothèque, à des conditions spéciales, jusqu'à concurrence de 50 millions de francs, aux personnes qui bâtiraient à Paris des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable serait affectée à des logements de 150 à 300 francs, la Ville devant garantir, au profit du Crédit foncier, le remboursement d'une annuité correspondant audit capital prêté de 50 millions de francs,

Délibère :

§ Ier.

M. le préfet de la Seine est autorisé à accepter le projet de convention avec le Crédit foncier de France, dont la teneur suit :

Projet de convention entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, d'une part ;

Et le Crédit foncier de France, représenté par M. Albert Christophle, son gouverneur, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter, sur première hypothèque, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs.

Art. 2. — Les avances à consentir par le Crédit foncier seront réglées ainsi qu'il suit :

1° Le taux ne pourra être supérieur à 4 fr. 75 c. °/₀, y compris l'amortissement, pour une durée de soixante-quinze ans.

2° Pour tout capital de 100,000 francs nécessaire à la construction de logements à bon marché, le Crédit foncier avancera une somme de 65,000 francs, sur lesquels la ville de Paris garantira seulement une somme de 15,000 francs.

La totalité des prêts à consentir par le Crédit foncier ne pouvant dépasser 50 millions, il en résulte que la garantie de la Ville est limitée à une somme de 11,550,000 francs, représentée par une annuité de 566,055 francs pendant une durée de soixante-quinze ans.

3° Les avances seront faites au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sans qu'il puisse être prélevé aucun droit de commission.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article précédent.

Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'article premier, avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuf-

fisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris. Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris.

La ville de Paris sera, par le seul fait du paiement, subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les maisons construites dans les conditions indiquées à l'article premier pourront être exemptées, si la ville de Paris y consent, en tout ou partie, avec ou sans répétition, du paiement des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Celles construites dans les conditions indiquées à la convention entre l'État et le Crédit foncier de France pourront être exemptées également, en tout ou partie, des mêmes droits avec ou sans répétition.

En outre, les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier, de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, lesdites maisons auront droit au dégrèvement de tout ou partie des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Le remboursement du montant de ces divers dégrèvements et celui de la somme prêtée par le Crédit foncier deviendraient immédiatement exigibles dans le cas où les propriétaires ne maintiendraient pas les prix des loyers et autres conditions qui seront stipulés dans les conventions à intervenir entre l'Administration et les constructeurs.

Ces divers remboursements seront garantis par une hypothèque qui prendra rang après celle du Crédit foncier. Cette hypothèque devra être inscrite à la requête de la ville de Paris.

La Ville aura toujours le droit de se substituer aux constructeurs dans leurs obligations envers le Crédit foncier, soit en faisant le service des annuités, soit même en les remboursant par anticipation.

Art. 5. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage, en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, ainsi que les détaxes partielles ou totales avec ou sans répétition, devront être autorisées par une délibération du Conseil municipal.

Toute acceptation ou rejet de proposition concernant la construction de logements à bon marché ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal.

Art. 6. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de cinq francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de cinq francs.

§ II.

M. le Préfet est autorisé à demander au Gouvernement de présenter aux pouvoirs publics un projet de loi, dont la teneur suit :

Projet de loi.

Article premier. — La ville de Paris est autorisée à accorder à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition, des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier, de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

Art. 2. — L'exonération des taxes et les dégrèvements sont subordonnés à l'abaissement du prix des loyers dans la surface affectée aux petits logements.

Art. 3. — Est approuvée la convention passée à la date du entre la ville de Paris et la société du Crédit foncier de France.

§ III.

Le cahier des charges des entreprises faites en vue d'obtenir le cautionnement de la Ville devra être soumis à l'approbation du Conseil, qui statuera, en outre, sur les demandes de cautionnement, après l'accomplissement des formalités indiquées dans la convention susvisée.

§ IV.

La présente convention pourra être appliquée à tout prêteur présentant les garanties nécessaires, et qui se conformera aux clauses et conditions ci-dessus énoncées.

Suite de la discussion relative à la création de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 18 février 1884.)

L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du rapport présenté par M. Amouroux, au nom de la Commission spéciale des logements à bon marché.

M. le Rapporteur. — Messieurs, les attaques dont le projet de la Commission a été l'objet ont été très vives et bien souvent exagérées.

M. Michelin. — Très bien !

M. le Rapporteur. — La Commission, tout en recherchant la valeur des projets présentés, avait à se préoccuper de l'accueil que les pouvoirs publics feraient à notre vote.

La subordination des communes à l'État nous rend, en effet, la tâche difficile et limite, vous le savez, notre liberté d'action. Je n'insisterai pas sur ce point.

Nous avons été saisis de très nombreuses propositions ; nous les avons toutes examinées, y compris celle déposée par M. Songeon à la dernière séance et qui n'est que la reproduction de plusieurs autres que la majorité de la Commission n'a pas accueillies

et que la majorité du Conseil aurait très probablement repoussées. Quoi qu'il en soit, M. Songeon et les auteurs d'autres propositions pourront les soumettre, sous forme d'amendements, au vote du Conseil.

Je réponds maintenant aux observations présentées par M. Levraud. Notre collègue a dit que le projet à l'étude avait eu pour résultat d'arrêter à Paris les travaux de construction. Ce n'est pas mon avis ; l'arrêt constaté tient à des causes générales, et principalement à la crise aiguë qui sévit, non seulement à Paris et en France, mais dans l'Europe tout entière.

Cette crise générale, nous devons chercher à l'atténuer dans la mesure du possible, en facilitant la construction de logements à bon marché.

Pour arriver à ce résultat, que faut-il tout d'abord ? De l'argent. Eh bien, le Crédit foncier offre de prêter à 4 85 °/₀ ; en dehors de cet établissement financier, on ne peut emprunter qu'au prix de majorations exagérées, à 6, 7 et 8 °/₀.

Je ne vois pas, Messieurs, ce qu'a de chimérique une semblable proposition et la Commission ne me semble pas mériter un conseil judiciaire parce qu'elle l'a formulée.

Nous aurons, a-t-on dit, à exercer notre garantie sur une somme considérable.

Cette assertion n'est pas fondée. Le Crédit foncier, en effet, ne prête jamais 50 °/₀ pour permettre à l'emprunteur de devenir propriétaire d'une maison ; il ne prête qu'à ceux qui possèdent déjà des immeubles ; il ne prête jamais à ceux qui ne sont propriétaires que d'un terrain.

M. Levraud a prétendu que notre projet favoriserait l'agiotage, que des hommes tarés viendraient emprunter avec la garantie de la Ville.

Mais faciliterons-nous le prêt à tout venant sans nous être renseignés au préalable ? La loi ne prend-t-elle pas contre nous, conseillers municipaux, des précautions d'honorabilité, d'honnê-

teté ? Nous userons du même droit vis-à-vis des emprunteurs ; nous examinerons si le prix des terrains a été majoré, si les matériaux employés sont de bonne qualité, et nous nous enquerrons de la moralité des demandeurs.

Des nombreuses propositions dont la Commission a été saisie, est résultée cette certitude que beaucoup de propriétaires de terrain n'ont pas l'argent nécessaire pour construire. Les uns sollicitent des dégrèvements ; d'autres, et c'est le plus grand nombre, demandent du crédit ; ce ne sont pas des spéculateurs, ceux-là ; et l'on ne peut pas dire qu'ils ont acheté des terrains en vue de bénéficier des avantages que nous proposons de leur accorder.

J'arrive aux observations relatives au cahier des charges. Sur la question d'hygiène et de salubrité, nous sommes d'accord. En ce qui concerne la dimension des appartements, la Commission, Messieurs, a admis un minimum de 15 mètres cubes par pièce pour les logements de trois pièces et elle est toute prête à augmenter cette évaluation.

M. Levraud a proposé, en outre, la réduction du nombre des étages ; je ne puis qu'appuyer sa motion. Représentant du quartier de Charonne, je constate que la mortalité est bien moins grande dans ce quartier que dans ceux de Belleville et du Père-Lachaise, quoique la population y soit généralement plus pauvre. Cela tient à ce que, dans le quartier de Charonne, les anciennes maisons à un ou deux étages subsistent encore.

Enfin, M. Levraud a demandé la construction par la Ville de quatre maisons-types. Je suis moi-même auteur d'une proposition tendant à la construction de deux maisons-types. L'entente sera donc facile sur ce point.

D'autre part, M. Dreyfus a présenté un amendement pour demander que les détaxes puissent être récupérées par la Ville. C'était bien aussi l'intention de la Commission, et elle eût fait une proposition dans ce sens au Conseil si on n'avait exigé que des constructions salubres. Mais nous demandons, en même temps, une réduction du prix des loyers. Dans ces conditions,

nous aurions mauvaise grâce à exiger des propriétaires le remboursement des sommes qu'ils seraient souvent dans l'impossibilité de payer.

Reste l'attaque la plus vive et la plus violente qui se soit produite, celle de M. Narcisse Leven. Ah! Messieurs, si notre collègue avait eu l'immunité de la robe, comme au Palais, la Commission aurait passé un mauvais moment. Ses attaques ont été non seulement passionnées, mais aussi remplies de faits inexacts.

Il dit, en effet :

Les avantages! Ils consistent à faire à tout emprunteur digne d'être accepté une avance de 65 % sur le capital nécessaire à la construction. L'avantage est-il bien de 65 %? N'oubliez pas que le Crédit foncier est institué pour prêter ; que, s'il a le monopole du prêt foncier, il en a aussi la charge, et qu'il doit prêter 50 %. — 50 % sont à la disposition de tous les constructeurs qui les sollicitent. Eh bien! défalquez de ces 65 % qu'on vous présente comme un appât les 50 % qu'il prête d'ordinaire, qu'apporte-t-il de plus? 15 %.

J'ai dit et je répète que le Crédit foncier ne prête pas pour construire, mais prête lorsqu'on lui offre en garantie un immeuble, c'est-à-dire qu'il prête à ceux qui possèdent. Or, ce que nous voulons, c'est précisément faire prêter à ceux qui n'ont que des terrains et qui, par conséquent, ne pourraient pas emprunter ici.

M. Narcisse LEVEN. — Je demande la parole.

M. LE RAPPORTEUR. — Vous devrez donc, continue M. Narcisse Leven, vous, Conseil, surveiller la gestion de ces prêts et faire l'office de banquier, entendre les emprunteurs, vous assurer de leur probité, de leur solvabilité.

Ah! je comprends que les grands esprits, je comprends que certaines illustrations du barreau ne consentent pas à s'abaisser jusqu'à un travail d'aussi minime importance ; c'est, en effet, bien peu de chose pour eux que des logements d'ouvriers!

Mais, est-ce que nous ne nous livrons pas à des travaux tout aussi pénibles que ceux dont on ne veut pas accepter la charge aujourd'hui ?

Ignorez-vous l'existence de la Commission d'admissibilité aux adjudications? Cette Commission ne fait pas parler d'elle, c'est vrai; elle ne rédige pas de rapports ; elle ne fait pas de bruit. Mais, parce qu'elle travaille modestement, en travaille-t-elle moins !

Dois-je vous rappeler que, dans le courant de l'année dernière, elle a eu à examiner 4 à 5,000 dossiers, c'est-à-dire qu'elle a dû faire 4 ou 5,000 enquêtes sur les personnes ou associations qui demandaient à participer aux adjudications.

Le travail de cette Commission a eu cet heureux résultat de faire écarter des soumissionnaires indignes et d'en faire accepter d'autres dont l'honnêteté était incontestable et qui, cependant, n'avaient pu, jusqu'alors, se faire admettre.

Eh bien! Messieurs, aucun membre de la Commission n'a trouvé que son travail fût humiliant.

Je vous citerai une autre Commission, celle du legs Rampal, dont M. Maillard est président, et qui a eu à examiner la solvabilité, la moralité d'une foule d'associations ouvrières; à faire, par conséquent, sur chácune d'elles, une enquête longue et minutieuse.

M. SONGEON. — Mais personne n'en doute!

M. LE RAPPORTEUR. — Je réponds à M. Narcisse Leven et non pas à vous, Monsieur Songeon.

Est-il bon, d'ailleurs, d'essayer de convaincre M. Narcisse Leven après les réponses qui lui ont été faites, avant son discours même, par M. Dreyfus et, après, par M. le directeur des Travaux? Quel est, en résumé, le but de M. Narcisse Leven? — Ne rien faire, et, à ce propos, il a une expression terrible : « Laissons courir! »

Laissons courir, quand il s'agit de la santé publique, quand la proportion des décès est trois fois plus forte dans les quartiers pauvres, où elle atteint 6,5, alors que dans les quartiers riches elle n'est que de 2,3 pour 10,000 habitants. Laissons courir, quand les ouvriers sont, non logés, mais parqués, et dans des conditions d'insalubrité intolérables.

Laissons courir, quand il s'agit de l'amélioration de la race humaine.....

M. YVES GUYOT. — Alors, il faut la sélection !

M. LE RAPPORTEUR. — Laissons courir, quand M. Durand-Claye, ingénieur en chef des Ponts et chaussées, frappé de la persistance de l'épidémie typhoïde qui sévit à Paris dans le dernier semestre de 1882, constate que cette maladie donne à notre capitale une mortalité triple ou quadruple de celles que l'on constate dans les grandes villes étrangères, telles que Londres, Bruxelles et même Berlin ; quand il observe que, pendant l'épidémie, la mortalité a dépassé 15 pour 10,000 habitants dans les quartiers populeux et que la mortalité a été inférieure à 6 pour 10,000 habitants dans les quartiers où la population et les maisons sont moins denses.

Messieurs, en présence de ces chiffres indiscutables, avez-vous le droit de dire : « Il ne faut rien faire ! » Perdrez-vous donc votre temps et votre peine ? Voyez les résultats obtenus dans les autres pays. Permettez-moi de vous citer des chiffres absolument officiels :

A Londres, nous dit le professeur Dameth, l'auteur du premier mémoire couronné à Genève, la mortalité générale, en 1853, fut de 46 sur 1,000 habitants, et, cette même année, elle ne fut que de 10 dans les bâtiments construits par une société dite la Métropolitaine, ayant pour objet l'amélioration des logements pauvres.

Ce fait et ceux qui vont suivre ressortent de documents exposés devant le Parlement d'Angleterre et environnés des plus complètes garanties de vérification.

En 1854, la mortalité générale fut, à Londres, de 25 pour 1,000, de 17 dans les quartiers les plus salubres et de 33 dans les districts les plus malsains. Cette même année, la mortalité, dans les maisons de la Métropolitaine, fut de 9 sur 1,000, tandis qu'elle s'éleva à 27 à l'entour de ces maisons.

La mortalité est grande à Paris; la race s'étiole, l'ouvrier s'affaiblit : « laissons courir », dit-on.

Et, quand il s'agit d'améliorer la race chevaline, on vote — M. Narcisse Leven vote — une somme de 66,000 francs; quand il s'agit de musique, on vote 300,000 francs; on vote tous les ans pour des objets de luxe, pour l'érection de statues, pour la décoration de monuments publics, sans lésiner, des sommes considérables et, lorsqu'il s'agit de logements ouvriers, on renvoie la question aux calendes grecques et l'on dit : « Construisons le Métropolitain. »

M. Yves GUYOT. — C'est là une solution.

M. LE RAPPORTEUR. — Supposons, Monsieur Yves Guyot, que votre vœu s'accomplisse, que les ouvriers aillent habiter au dehors de Paris, qui paiera les 109,000,000 de francs d'intérêt de la dette municipale? Vous voulez chasser ceux qui assurent le gage de vos emprunts, ceux qui sont la sauvegarde de votre crédit...

M. Narcisse LEVEN. — Vous dénaturez mon argumentation.

M. SAUTON. — Combien ferez-vous de logements avec vos 50,000,000 de francs?

M. DELIGNY. — Il ne s'agit pas de 50,000,000 de francs, mais de 80,000,000 de francs.

M. LE RAPPORTEUR. — Toutes ces interruptions m'étonnent. Quand une Commission a été attaquée aussi vivement que nous

... par M. Narcisse Leven, elle a cependant bien le droit de se défendre.

M. Songeon. — Personne n'attaque la Commission.

M. Levraud. — On n'attaque que ses conclusions.

M. le Rapporteur. — Remarquez, Messieurs, que l'ouvrier de Paris n'est pas un ouvrier ordinaire. C'est un artiste. Il se complète par son frottement avec toutes les classes de la société. Il s'affine par le contact des choses d'art. Allez au Marais, allez dans le quartier du Temple, dans celui de l'Opéra, vous le verrez se promener le soir, de magasin en magasin, cherchant de nouveaux modèles, formant son goût.

Je me souviens encore du temps où, moi-même, j'allais partout, étudiant tout, fouillant tout, regardant tout, pour découvrir quelque innovation. (*Très bien ! Très bien !*)

Paris forme un ensemble et ne domine le monde qu'à cause de la concentration des choses les plus diverses. Tout s'y tient, la science, l'art, la main-d'œuvre. Les séparer, c'est détruire l'industrie parisienne, c'est lui enlever sa supériorité.

Et puis, cette théorie du « laissez faire » est bien aventureuse.

C'est un appel à la révolution sociale.

M. Michelin. — Très bien !

M. le Rapporteur. — C'est parce qu'on ne veut rien faire, c'est parce qu'on se déclare satisfait, qu'on se trouve un jour acculé à un soulèvement populaire. Les ennemis de la paix sociale, ne sont pas, en effet, les anarchistes, mais ceux qui nient la question sociale et qui justifient ainsi tous les actes de violence.

Voilà ce que j'avais à répondre à M. Narcisse Leven, sans espoir, d'ailleurs, de l'avoir convaincu.

J'arrive maintenant à l'examen de la proposition de M. Songeon. Elle m'a causé, je dois le dire, une surprise étrange. Lors de la première discussion, en juin dernier, M. Songeon a déclaré qu'il n'y avait rien à faire et que tout ce qu'on tenterait dans cette voie ne serait qu'un leurre.

M. Songeon. — Vous exagérez beaucoup mes paroles. Je m'en réfère au texte de ma proposition.

M. le Rapporteur. — Or, M. Songeon prétend, aujourd'hui, que nous ne faisons pas assez.

A-t-il donc trouvé son chemin de Damas? Non, M. Songeon ne s'est pas démenti : il a pris la plus grande part au premier renvoi du projet à la Commission; en présentant maintenant une proposition complexe, il espère obtenir un nouveau renvoi à la Commission et gagner du temps.

M. Dreyfus. — C'est la politique de M. Songeon.

M. le Rapporteur. — Si, dans les usages parlementaires, le renvoi à la Commission n'existait pas, M. Songeon l'eût inventé.

D'ailleurs, sa proposition n'est pas nouvelle et M. Cernesson vous fera un rapport sur des propositions analogues.

Je dois dire aussi que moi-même, au sein de la Commission, j'ai soutenu des propositions analogues à celle de M. Songeon; nous ne sommes donc pas bien éloignés de nous entendre; mais c'est au Conseil qu'il appartient de prendre une décision et d'adopter, s'il le veut, l'amendement de notre collègue.

En ce qui concerne les arguments développés par M. Joffrin, sans vouloir blesser personne, je puis dire que le discours de notre collègue a été assurément le plus éloquent de ceux qui ont été prononcés à cette tribune. Cela tient, probablement, à ce qu'il a combattu le projet d'un ami. (*Rires.*)

M. Joffrin. — Si mon discours a été éloquent, c'est qu'il était vrai.

M. LE RAPPORTEUR. — M. Joffrin s'est étendu sur la crise en général, et, selon lui, la Commission a accouché d'une souris. Pour M. Narcisse Leven, au contraire, notre projet est une monstruosité.

N'y a-t-il pas exagération dans ces deux appréciations si différentes?

M. Joffrin nous a reproché de nous présenter devant le Conseil dans les mêmes conditions qu'il y a huit mois; en un mot, de n'avoir rien fait.

Nous n'avons pourtant pas perdu notre temps. Nous avions à examiner les nombreuses propositions présentées et à écarter celles qui ne nous paraissaient pas de nature à pouvoir être adoptées.

M. Joffrin nous a encore reproché de faire du parlementarisme; il voudrait voir frapper d'un impôt les logements inoccupés.

Il me semble que, dans l'espèce, c'est notre collègue qui fait du parlementarisme, car un pareil vœu ne sera jamais approuvé par les pouvoirs supérieurs.

En effet, sur la proposition de M. Dreyfus, nous avons décidé que les loyers au-dessous de 500 francs seraient exonérés de la contribution personnelle-mobilière et que cette partie de l'impôt, au lieu d'être supportée par l'octroi, serait reportée sur les loyers d'un prix supérieur. Le Gouvernement n'a pas approuvé notre délibération.

Nous devons faire tout ce qui est humainement possible pour soulager les misères présentes. Mais faut-il se désintéresser de la question, sous prétexte qu'on ne nous accorde pas tout ce que nous demandons? Je ne le crois pas.

M. Joffrin nous a encore accusés de vouloir parquer les ouvriers. Cela est tellement éloigné de notre pensée que nous proposons uniquement la construction de maisons mixtes. Nous avons voulu réunir l'industrie et le commerce en les groupant en

un même endroit et amener la confraternité entre les diverses classes de la société en les forçant à se rapprocher.

M LE PRÉFET DE LA SEINE. — Très bien!

M. LE RAPPORTEUR. — On ne peut qualifier ce rapprochement de parquage.

Notre collègue objecte que, dans le projet, nous ne nous étions pas occupés des associations ouvrières. Mais comment faire intervenir ces associations dans le traité avec le Crédit foncier?

Lorsque ce traité sera passé, lorsque nous disposerons des capitaux nécessaires à la réalisation de notre œuvre, alors il sera temps de nous adresser aux associations ouvrières. Mais il faudra, dans tous les cas, qu'elles nous communiquent leurs statuts.

M. Olivier a remis à notre collègue M. Reygeal, pour être déposé sur le bureau du Conseil, un projet tendant à une fédération des sociétés coopératives du bâtiment, afin d'ouvrir à cette fédération un crédit hypothécaire d'un million.

Nous avons répondu que le Conseil municipal serait assurément très heureux de favoriser les associations ouvrières, mais il ne peut prendre de décision qu'après avoir eu connaissance des statuts de la fédération et des bases sur lesquelles elle voudrait opérer. Quant au genre de constructions à édifier et aux conditions, la fédération n'aurait pas de système à présenter, mais seulement à se conformer au cahier des charges adopté par le Conseil municipal.

M. Joffrin est mal fondé à venir se plaindre que nous ne nous occupions pas des ouvriers, alors qu'il sait parfaitement que des commissions spéciales sont chargées de l'étude des questions qui peuvent les intéresser.

Enfin, notre collègue a cru devoir pousser une charge à fond contre le Crédit foncier, disant que cette administration était privilégiée et que, personnellement, il ne pouvait admettre les monopoles.

Or, Messieurs, le Crédit foncier est une banque qui prête de l'argent ; nous n'avons qu'à voir si elle nous donne des garanties suffisantes et si le taux de ses prêts n'est pas trop élevé.

Si M. Joffrin peut nous indiquer un établissement financier qui nous prête dans de meilleures conditions, nous sommes tout disposés à nous adresser à cet établissement.

Du reste, le Crédit foncier est la seule institution de crédit qui ait eu l'appui de l'ouvrier, et notre collègue lui-même, qui vient aujourd'hui l'attaquer, sait très bien que ses amis du *Prolétaire* l'ont défendu comme il a été défendu par le *Figaro*.

M. JOFFRIN. — Je donne un démenti formel à cette allégation. Mes amis n'ont jamais défendu le Crédit foncier dans le *Prolétaire*.

M. DREYFUS. — Il paraît que le *Prolétaire* a trouvé son chemin de Damas sur la route des mensualités financières. (*Rires.*)

M. JOFFRIN. — Je renvoie M. Dreyfus à la *Lanterne*.

M. LE RAPPORTEUR. — Je ne vois pas ce qu'on peut reprocher au Crédit foncier, qui nous offre toutes les garanties désirables.

En résumé, Messieurs, ce que nous demandons est-il donc si extraordinaire? Ce projet que nous vous soumettons n'a-t-il pas été réalisé dans d'autres villes, qui n'ont eu qu'à se féliciter de leur œuvre?

En effet, partout où on a construit des habitations ouvrières, la mortalité a diminué.

La corporation de la Cité de Londres, en 1854, à la suite de nombreuses démolitions qui avaient mis sur le pavé beaucoup de familles d'ouvriers, fit construire à ses frais de grandes maisons pour y loger cette population.

A Liège, en 1867, il s'est fondé une société au capital de 2,000,000 de francs, mais en 1874 le capital réalisé ne s'élevait

pas encore à 1,000,000 de francs; alors la Ville souscrivit pour mille actions et s'engagea à prêter 450,000 francs à l'intérêt de 4 °/₀. De plus, la Ville se chargea de l'achat des terrains nécessaires aux rues créées par la société ainsi que de l'exécution de tous les travaux de pavage, d'éclairage, de conduites d'eau et de construction d'égouts y afférents.

En 1876, plus de trois cents maisons étaient construites et habitées; aujourd'hui, il y en a près de quatre cents.

La ville de Florence a donné une vive impulsion à la société qui s'était constituée dans cette ville pour l'établissement de maisons ouvrières, en garantissant les intérêts et l'amortissement du capital fourni par les premiers souscripteurs.

A Stockolm, une cité ouvrière fournit à douze cents personnes des logements dont le prix est fixé par le Conseil général de la ville.

Enfin, sans regarder si loin, dans notre pays, la ville du Havre a voté une subvention importante en faveur d'une société qui a construit soixante-dix maisons dont l'ouvrier devient propriétaire.

Mais c'est à Lille où la municipalité a le plus fait pour développer la construction de logements à bon marché. Trois cent cinquante maisons sont déjà construites, et la société dite « Association immobilière » est dans une situation très prospère.

Je pourrais vous citer bien d'autres villes où la construction d'habitations ouvrières a parfaitement réussi; mais je crois que les exemples que je viens de mentionner sont suffisamment concluants.

Donc, Messieurs, la Ville sait à quoi elle s'engage; elle ne marche pas vers l'inconnu, comme le disait M. Narcisse Leven. Le Conseil comprendra, je l'espère, qu'il ne doit pas se désintéresser de la question, qu'il lui faut faire quelque chose pour la classe ouvrière, et assurer aux travailleurs non seulement des logements, mais des logements salubres.

M. Strauss. — A combien s'élèvera le maximum de la garantie de la Ville?

M. le Rapporteur. — La garantie n'excédera pas 11 millions de francs.

M. Cernesson, l'un des rapporteurs. — Au point où en est arrivée la discussion, je demande si le Conseil veut passer aujourd'hui à l'étude de la deuxième partie de la question, celle qui a trait à la construction elle-même et aux nombreuses propositions et pétitions qui nous ont été soumises, au sujet desquelles j'ai rédigé un rapport.

M. le Président. — Il n'y a pas d'objection ? Le rapport de M. Cernesson sera discuté à la prochaine séance. La parole est à M. Narcisse Leven.

M. Narcisse Leven. — Le Conseil ne s'attend pas à ce que je rentre dans la discussion des détails de la question soumise à ses délibérations. Mais je ne puis laisser passer, sans y répondre, les observations de M. le directeur des Travaux et de M. le Rapporteur au sujet des explications que j'ai données à la dernière séance.

Je joue véritablement de malheur dans cette discussion ; car c'est un malheur que de n'avoir pas réussi à me faire comprendre au moins par M. le directeur des Travaux et par M. le Rapporteur. Je n'en accuse que moi. Mais, si j'examine les affirmations qui ont été apportées à la tribune, je suis obligé de constater que les orateurs ont repris mes arguments en changeant leur forme, et qu'on a répondu à ce que je n'ai pas dit.

J'ai combattu le projet de convention avec le Crédit foncier en recherchant les motifs qui le rendent désavantageux pour la population et dangereux pour les finances de la Ville.

Ce danger, Messieurs, résulte de l'économie entière du projet.

J'ai dit que, pour obtenir des avantages illusoires, on engageait des capitaux énormes, que, pour obtenir un prêt supérieur de 15 °/₀ aux prêts ordinaires, on nous demandait de garantir un capital de 50 millions de francs et l'intérêt de ce capital. Voilà l'objection fondamentale que j'ai faite au projet.

On a répondu en faisant l'éloge du Crédit foncier. Si on se bornait à l'éloge de cette institution, je m'y associerais volontiers. Mais, lorsqu'il s'agit de juger les opérations du Crédit foncier, il n'en est plus de même ; les paroles de M. le directeur des Travaux l'indiquent suffisamment. Les voici :

On nous a dit : Le Crédit foncier nous prête 50 °/₀. C'est une erreur ; le Crédit foncier ne prête pas aux entrepreneurs. Mais, à côté du Crédit foncier, il y a le Sous-comptoir des entrepreneurs.

Eh bien, Messieurs, ce sous-comptoir est une véritable annexe du Crédit foncier; il bénéficie de ses rapports intimes avec le Crédit foncier; il a des conditions de prêt très onéreuses ; il fait payer très cher son concours à tout ce qui travaille dans Paris. Il procède en sens inverse du Crédit foncier.

Le but du Crédit foncier est l'abaissement du taux de l'intérêt; mais le Sous-comptoir demande 7 1/2 °/₀ et fait souscrire des billets dont le renouvellement entraîne des charges très lourdes.

Si l'entrepreneur veut alors se retourner vers le Crédit foncier pour se dégager du Sous-comptoir, le Crédit foncier offre une partie des sommes nécessaires à l'emprunteur et celui-ci, pour se libérer, doit recourir à quelque autre institution voisine du Crédit foncier.

Telles sont les obligations qui pèsent sur les emprunteurs. C'est pour les en affranchir qu'on s'adresse à nous. C'est nous qui devons faciliter aux constructeurs l'accès du Crédit foncier. Que le Crédit foncier, dont les privilèges sont sans nombre, en fasse profiter ces constructeurs qui, en bâtissant des logements à bon marché, veulent faire une œuvre d'utilité publique : rien de

mieux; que le Gouvernement y convie le Crédit foncier en lui rappelant que ses privilèges ne se justifient que par les services qu'il est appelé à rendre : rien de mieux encore, car jamais il ne s'est offert une occasion meilleure.

Mais l'erreur, Messieurs, est de nous avoir engagés à prendre la place du Crédit foncier.

Je continue. Oui, selon moi, le Crédit foncier devrait prêter les 50 °/₀ sans aucune garantie de la Ville. Mais on a ajouté que, pour obtenir 65 °/₀, notre garantie est nécessaire ; et M. le directeur des Travaux m'a fait dire que la Ville ne devait garantir que la différence entre 50 et 65 °/₀. Ma pensée a été mal interprétée. J'ai soutenu que ce supplément de prêt de 15 °/₀ constituait un avantage médiocre, inutile, largement compensé par les détaxes municipales et celles de l'État.

J'ajoutais que même notre intervention était mal justifiée par ce supplément de prêt.

Cette argumentation a-t-elle été touchée par M. le directeur des Travaux ? Je ne le pense pas.

Enfin, Messieurs, on a prétendu que j'avais soutenu une doctrine fausse sur la variabilité du taux de l'intérêt des prêts du Crédit foncier. J'ai dit que, selon le traité, la Ville garantissait le capital et les intérêts, ou, en d'autres termes, une annuité dans laquelle se retrouvaient sous un nom différent le capital, l'intérêt et les frais.

M. Cochin. — L'amortissement, c'est le capital.

M. Narcisse Leven. — C'est évident, M. Cochin. J'ai présenté mon idée sous deux formes différentes : j'ai parlé d'abord du capital et de l'intérêt et ensuite d'une annuité qui comprenait l'intérêt et l'amortissement. Pour ce qui concerne la variabilité même du taux de l'intérêt, je ne crois pas avoir été démenti. J'ai dit, je le maintiens, qu'on ignore à quel taux le prêt sera consenti. Sera-ce au taux des communes ?

M. MANIER. — Ce sera au-dessous du taux des communes.

M. Narcisse LEVEN. — Que le Crédit foncier accorde le taux des particuliers ou celui des communes, il ne peut pas ne pas prêter à un taux variable, car ce taux suit les variations mêmes du crédit public. Une incertitude existe donc à cet égard et, je le répète, je n'ai pas été contredit sur ce point.

J'ai fait la critique financière du traité sans attaquer la Commission. J'avais bien le droit de dire que son œuvre est mauvaise, compromettante pour les finances municipales et les intérêts des contribuables. Dans cette critique, je tiens à le constater, j'ai laissé les personnes en dehors du débat et respecté leurs bonnes intentions. Aussi ne puis-je comprendre l'ardeur mise par M. Amouroux dans sa réponse.

Je n'ai pas trouvé l'œuvre de la Commission meilleure au point de vue économique. Je l'ai dit sans animosité contre qui que ce soit.

La Commission m'a reproché d'être partisan du laissez-faire, du laissez-aller. Je n'ai point exposé de théorie absolue, je n'ai parlé que de la question qui nous est soumise. J'ai recherché si l'on nous proposait quelque chose d'acceptable pour la construction des logements à bon marché. J'ai examiné toutes les propositions et, leur trouvant à toutes de graves inconvénients, je suis arrivé à dire que, si nous ne pouvions pas faire quelque chose de bon, il valait mieux ne rien faire ou tout au moins attendre qu'un projet offrant des avantages réels nous fût présenté.

On me reproche de ne vouloir rien faire pour une partie de la population qui souffre : quelqu'un prétend-il, Messieurs, avoir ici le monopole de la défense des intérêts populaires ? Je ne l'accorde à personne et j'estime que le meilleur moyen de servir des intérêts est de repousser des propositions qui leur seraient nuisibles ; or je prétends, et je crois l'avoir démontré, que celles qui nous sont présentées sont de cette nature. Ce n'est certes pas par indifférence pour ces intérêts que je repousse pour le Conseil

le rôle de banquier qu'on veut lui faire jouer en le chargeant de choisir les emprunteurs. Ce n'est pas que ce rôle soit au-dessous de nous, c'est parce qu'il n'est pas le nôtre, et que la Ville, gardienne des deniers de tous, ne peut prêter sans garantie, ne peut fournir de l'argent à des personnes qui n'ont rien.

M. le Rapporteur. — Nous ne proposons pas cela ; les prêts seraient faits à des personnes ayant un terrain. Voilà, ce me semble, une garantie !

M. Narcisse Leven.— C'est la même chose. (*Exclamations.*)

M. Dreyfus. — S'ils avaient de l'argent, il serait inutile de leur en prêter.

M. Narcisse Leven. — Vous proposez de consentir des prêts à des personnes qui n'ont pour toute fortune que leur terrain. Les terrains sur lesquels les maisons seraient édifiées, se trouvant pour la plupart dans les quartiers excentriques, n'ont qu'une valeur bien minime comparativement au prix de l'immeuble à édifier. On veut que la Ville leur prête à découvert ; le risque est grand, la garantie résidant dans l'hypothèque qui ne porte que sur un sol dont la valeur est insignifiante.

Vous vous contenterez pour toute garantie de la moralité de l'emprunteur.

Or, Messieurs, avez-vous le droit de risquer, sans autre garantie, l'argent de tous et surtout celui du pauvre, qui, comme celui du riche, alimente votre budget? Avez-vous au moins pour excuse la facilité donnée à des gens sans fortune d'acquérir lentement, progressivement, à force d'économies accumulées, la propriété ou la maison qui leur servira d'habitation?

M. Reygeal. — La Commission propose dans mon rapport la combinaison à laquelle vous faites allusion.

M. Narcisse Leven. — Nous sommes en face de personnes qui veulent bâtir des maisons pour les louer. C'est une opération qui peut être faite très honorablement. Mais, je le répète, encore une fois, il ne nous est pas permis d'y employer l'argent de tous, des grands et des petits...

M. Hovelacque. — Des petits surtout !

M. Narcisse Leven. — Oui, l'argent des petits sera consacré à créditer des spéculateurs. Est-ce admissible ?

Le traité qu'on nous propose constituerait le renversement de toutes les règles de la justice. On aura beau l'amender, on n'en changera pas le caractère. M. le Rapporteur vient de dire que la Commission, modifiant ses conclusions, proposait maintenant de ne garantir que les 15 °/o de différence entre le prêt ordinaire du Crédit foncier et le prêt exceptionnel qu'on lui demande de consentir. Or, s'agit-il de cela ? Un traité a été préparé avec le Crédit foncier ; il ne s'agit pas de l'amender, mais de l'accepter ou de le repousser.

Le projet, d'ailleurs, amendé de cette manière, n'a plus de sens. Le prêt des 15 °/o à titre de supplément de 50 °/o n'a aucun avantage et nous expose à un risque sérieux, l'hypothèque qui le garantira ne devant prendre rang qu'après celle du Crédit foncier.

Cette proposition nouvelle ne peut sauver un projet dont vous apercevez les inconvénients, les dangers.

On veut le sauver encore en vous parlant de l'accroissement de la mortalité. On reconnaît cependant que cette mortalité est en décroissance depuis quelques mois. N'est-ce pas depuis le moment où la population flottante, qu'attirent à Paris les travaux publics et qui encombre les garnis, a repris le chemin de la campagne où les bras manquent ?

Votre intervention dans l'industrie de la construction va ramener à Paris des ouvriers qui commençaient à s'en éloigner;

vous aggraverez le mal dont vous vous plaignez, vous favoriserez, par des agglomérations insalubres, le développement de maladies que nous sommes heureux de voir diminuer.

Les raisons économiques s'unissent donc aux raisons financières pour nous rappeler à notre rôle véritable.

Nous avons la charge des intérêts généraux de la Ville. Nous avons beaucoup à faire pour le bien général, pour la voirie, pour l'hygiène, pour le développement des transports. Faisons cette œuvre, mais ne détournons pas l'argent de tous au profit d'entreprises qui n'ont aucun caractère d'utilité publique.

M. Joffrin. — Messieurs, il faut que la cause que défend M. le Rapporteur soit bien mauvaise pour qu'il se soit servi des procédés qu'il a employés à mon égard.

Je fais appel à vous, Messieurs : ai-je rien dit qui justifiât de pareilles manières d'agir ?

M. le Rapporteur. — Je demande la parole.

M. Joffrin. — Il ne fallait pas mettre des journaux en cause.

Vous avez parlé du *Prolétaire* comme si ce journal était vendu au Crédit foncier.

M. le Rapporteur. — C'est inexact; je n'ai rien dit de semblable.

M. Joffrin. — Je ne suis pas rédacteur du *Prolétaire.* Dans ce journal, nous payons, mais aucun rédacteur n'est payé. Je laisserais à mes amis du *Prolétaire* le soin de le défendre s'il avait besoin d'être défendu. Il y a une différence avec le *Radical.*

M. le Rapporteur. — Messieurs, je ne...

Plusieurs voix. — Ne répondez pas! Ne répondez pas!

M. Dupont. — Il n'est pas de la dignité du Conseil d'entendre de pareilles discussions.

M. le Rapporteur. — Je n'ai cité personne; si j'ai parlé d'un journal, c'est parce qu'il y a six mois, on m'avait opposé le *Figaro*. J'ai cru devoir répondre en citant le *Prolétaire*.

M. Songeon. — M. le Président nous a dit qu'on nous distribuerait demain le projet modifié de la Commission. Il est regrettable que ce document n'ait pas été produit dès le début de cette séance (1).

M. Dreyfus. — La Commission l'a adopté seulement aujourd'hui.

M. Songeon. — Je demanderai que la Commission nous renseigne en même temps sur un point douteux.

L'obligation pour les constructeurs d'établir dans une partie de leurs maisons des logements à bon marché dure-t-elle pendant la période de vingt ans fixée pour les détaxes, ou pendant les 75 ans de garantie ; et, dans le cas où il n'y a pas détaxe, mais seulement garantie, quelle est la durée de cette obligation ?

M. le Rapporteur. — Je répondrai d'abord à M. Songeon que la Commission, qui s'est réunie aujourd'hui pour examiner tous les amendements proposés, s'est inspirée de la discussion et a adopté un projet modifié : ce projet ne peut être imprimé et distribué avant la prochaine séance.

En ce qui touche le second point soulevé par notre honorable collègue, M. Songeon sera appelé demain devant la Commission et il pourra lui demander toutes les explications nécessaires.

M. Songeon. — Mais ce n'est pas pour moi, c'est pour le Conseil que je demande ces renseignements.

---

(1) Voir page 880.

M. LE PRÉSIDENT. — J'ai reçu les deux amendements suivants :

Il sera sursis à toute résolution sur les logements à bon marché jusqu'à l'établissement de la statistique des logements inoccupés dans chacun des 80 quartiers de Paris.

Signé : MESUREUR.

Le Conseil,

Considérant que la multiplicité même des propositions concernant les logements à bon marché ne prouve qu'une chose, c'est que l'intervention financière de la Ville ne peut rien contre le jeu régulier des forces économiques ;

Que, du reste, toutes ces propositions ne tendent qu'à créer une classe de privilégiés aux dépens de tous les autres contribuables;

Que, d'autre part, les moyens de communication facile et de locomotion rapide sont complètement insuffisants entre le centre de Paris et les quartiers où les terrains et, par conséquent, les logements sont à bon marché;

Que c'est en remédiant à cette insuffisance que l'on trouvera la seule solution logique et pratique de la question en discussion,

Délibère :

Il y a lieu d'inviter l'Administration à étudier un projet d'ensemble pour faciliter les moyens de mettre le centre de Paris en communication avec les extrémités de la ville et à presser, par tous les moyens en son pouvoir, la solution du chemin de fer métropolitain et des difficultés que la Compagnie des omnibus soulève contre l'établissement des nouvelles lignes votées par le Conseil.

Signé : Alfred LAMOUROUX.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

Fin de la discussion relative au projet de construction des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 20 février 1884.)

L'ordre du jour appelle la discussion des rapports sur les projets relatifs à la question des logements à bon marché.

M. Cernesson, l'un des rapporteurs (1).— Depuis qu'elle a été portée devant le Conseil municipal, la question des logements à bon marché a passé par des phases diverses et des solutions nous ont été proposées de toutes parts.

Ces solutions, Messieurs, ont été analysées dans les différents rapports qui vous ont été présentés. La première qui a été mise en avant est celle de la construction directe par la Ville ; cette combinaison, en effet, semble être la plus simple et se présente tout naturellement à l'esprit ; mais, après une étude approfondie de la question, votre Commission s'est décidée à vous proposer de ne pas l'accepter et de vous prononcer en faveur d'une convention avec le Crédit foncier.

On ne peut nier qu'il y ait actuellement une crise importante sur les logements. Quelle en est la cause?

Toutes les fois que l'entente existe entre les particuliers, aucune intervention n'est nécessaire; mais, lorsqu'un trouble se

(1) Voir le rapport de M. Cernesson, p. 784.

produit dans les relations, entre celui qui offre et celui qui demande, la crise se manifeste : c'est ce qui est arrivé.

Dans la question qui nous occupe, les demandes de logements à bon marché ont dépassé les offres; la population parisienne a augmenté d'une façon continue, car la province et l'étranger envoient dans la capitale un nombre considérable de personnes; tous ceux qui dans leur pays ne trouvent pas de débouchés suffisants pour leur industrie viennent à Paris, qui est le grand centre d'attraction. Le nombre des logements d'ouvriers ne correspondant pas à cet afflux de population, la crise des logements s'est produite et a précédé la crise ouvrière.

Voulez-vous me permettre, Messieurs, de revenir un peu en arrière et de vous montrer comment la crise des logements a toujours existé à l'état latent à Paris? De 1855 à 1860, lorsque les travaux publics prirent un grand développement, un phénomène analogue à celui que nous observons aujourd'hui se produisit. Mais, à ce moment, la population trouva des exutoires au dehors : ce furent, à l'ouest, le village de Levallois-Perret, qui est devenu une ville de trente-cinq à quarante mille habitants; à l'est, sur la ligne du chemin de fer de Vincennes, les nombreuses agglomérations que vous connaissez. La crise put donc être conjurée à cette époque. Et aujourd'hui, si nous avions le chemin de fer métropolitain...

M. Murat. — Voilà la solution!

M. Cernesson. — Parfaitement, mais nous ne l'avons pas encore! Si le chemin de fer métropolitain existait, dis-je, une partie de la population pourrait chercher des habitations hors Paris et la crise ne sévirait pas avec cette intensité.

Faute de chemin de fer, les ouvriers qui logent dans la périphérie de Paris sont obligés de se lever à cinq heures, et même à quatre heures du matin, pour se rendre à leur travail.

M. Jobbé-Duval. — Les ouvriers du bâtiment!

M. Cernesson. — Pas ceux-là seulement. J'expose les divers éléments de la question et je dis que toute l'industrie parisienne souffre de la situation actuelle. Il importe, dès maintenant, de modifier les heures de départ des omnibus et tramways qui viennent des extrémités de Paris au centre et de les fixer à cinq heures du matin en été et six heures en hiver.

Pourtant, il ne faut pas se dissimuler que cette amélioration ne suffira pas; à mon avis, il est indispensable que les ouvriers de certaines industries demeurent dans Paris même; c'est ce qui a lieu pour les industries qui s'exercent plus particulièrement dans les IIe, IIIe, IVe, IXe, XIe et XIIe arrondissements.

Là, les ouvriers sont obligés d'être pour ainsi dire à demeure à côté des centres de production et des magasins de vente.

M. Murat. — C'est une erreur de croire que certains ouvriers sont obligés de loger dans Paris; ils ne travaillent plus douze heures par jour comme autrefois. Ceux qui demeurent hors la ville s'en trouvent fort bien; ils font chaque matin une course des plus hygiéniques et leur famille, leurs enfants, respirent un air excellent.

Développez les chemins de fer, les moyens de locomotion. Voilà, je le répète, la véritable solution.

M. Yves Guyot. — Très bien!

M. Cernesson. — Vous m'avez déjà dit, en effet, Monsieur Murat, et j'ai été d'accord avec vous, que c'était un des éléments de la solution. Oui, le Métropolitain sera une création utile à la population laborieuse, mais la solution comporte d'autres éléments.

Je dis donc que beaucoup d'ouvriers sont obligés de se loger à proximité de leurs magasins. Le vendeur de l'article de Paris, par exemple, a besoin, à chaque instant, de s'adresser à l'ouvrier qui travaille en chambre, soit pour une petite commande, soit pour une modification dans les articles confectionnés.

Il est indispensable de prendre des mesures pour fournir à cette catégorie d'ouvriers des logements plus salubres et à meilleur marché que ceux qu'ils occupent aujourd'hui.

Le problème ainsi posé, l'utilité de créer des logements à bon marché pour la classe ouvrière étant bien établie, quelles sont les solutions qui se sont présentées ?

La Commission a tout d'abord rejeté la combinaison consistant à établir ces logements sur les terrains communaux. Vous comprendrez sans peine qu'il peut être plus avantageux pour la Ville, et par conséquent pour la population tout entière, de vendre ces terrains et d'en acheter d'autres de moindre valeur et de superficie plus étendue, sur lesquels des maisons mixtes pourraient être construites.

Je vous ai dit tout à l'heure que nous n'avions pas cru devoir nous prononcer pour la construction directe par la Ville. Et voici pourquoi : un tel expédient nous a paru de nature à compromettre les finances de la Ville. Nous avons calculé, en effet, qu'un logement qui serait loué 300 francs reviendrait à 5,000 francs, et que, par conséquent, pour construire 1,000 logements, il faudrait 5 millions et, pour en construire 10,000, 50 millions.

De plus, pour une dépense très lourde, nous donnerions une satisfaction bien restreinte aux besoins auxquels nous voulons satisfaire.

Si, acceptant les propositions déposées dans ce sens, nous admettons que le budget communal puisse supporter ce surcroit de charges, la population s'en trouverait-elle mieux ? En aucune façon, car, en grevant le budget, nous grevons les contribuables, et nous faisons supporter à tous une charge pour donner des avantages à quelques-uns seulement.

La seule solution, si on voulait rester sur le terrain de la responsabilité totale de la Ville, serait la suppression de l'octroi. Immédiatement, les charges générales diminueraient, et cette diminution pourrait être reportée sur le prix du logement.

M. SONGEON. — Alors, cette combinaison serait tout entière au bénéfice des propriétaires.

M. CERNESSON. — Il est évident que, toutes les fois qu'un dégrèvement est effectué, les locataires sont les derniers à en profiter. Mais, s'il est vrai que le prix des logements ait atteint le maximum, la charge ne pourra se rejeter par répercussion sur les locataires, au moins pendant un temps assez long. Voyez ce qui se passe à l'étranger. A Londres, nous avons visité plusieurs groupes de logements à bon marché ; ces logements sont plus chers que ceux que nous voulons créer à Paris ; ils sont composés de deux pièces et d'une cuisine et coûtent 6 schellings par semaine, soit 7 fr. 50 c., environ 350 francs par an. Pourquoi ces logements sont-ils accessibles à toutes les bourses? Parce qu'il n'y a pas d'octroi.

Mais j'en reviens au projet de construction directe par la Ville. M. Songeon voudrait qu'elle consacrât une somme de 10,000,000 de francs à la construction de maisons-types dont la moitié de la superficie serait affectée à de petits logements. Devant votre Commission, M. Songeon a expliqué qu'il lui semblait bon que la Ville donnât un exemple aux propriétaires, exemple moral plutôt qu'effectif, et qu'en résumé, dans sa pensée, il s'agissait plutôt de résoudre un problème d'architecture qu'un problème social.

J'avoue que, comme architecte, je vois des difficultés très considérables, au point de vue économique, à exécuter le projet de M. Songeon ; ces difficultés se trouveraient encore augmentées par l'obligation où serait la Ville de ne tirer qu'un revenu de 5 °/o de son capital. Soyez persuadés que cette opération se solderait par un déficit.

Je vais plus loin, et j'admets pour un instant que la Ville ait construit des maisons-types. Immédiatement surgit la question de savoir comment seraient répartis ces logements. M. Songeon la résout en disant que le Conseil sera chargé de cette répartition, comme il est chargé de répartir les bourses de pupilles ou les autres subventions municipales.

Mais considérez, Messieurs, les difficultés que vous avez à vaincre chaque fois que vous êtes appelés à distribuer quelques faveurs sur les fonds municipaux. Que serait-ce s'il s'agissait de répartir des logements? Le problème nous a paru à peu près insoluble. C'est pourquoi votre Commission n'a pas cru devoir admettre la manière de voir de M. Songeon.

Eh bien! Messieurs, s'il est reconnu que, d'une part, les transports sont insuffisants pour permettre aux ouvriers d'habiter la périphérie et si, d'autre part, il est impossible à la Ville d'établir elle-même des logements à bon marché, il ne reste qu'une solution, celle qui consiste à activer la construction par les particuliers, à exciter l'émulation des capitalistes, de telle sorte que l'offre de logements à bon marché devienne supérieure à la demande. Cette solution aboutit au projet de convention avec le Crédit foncier, projet qui a été l'objet de tant de critiques, notamment de la part de M. Narcisse Leven.

Je demande en vérité à notre collègue où il trouve dans cette convention le dommage, la chose répréhensible, la matière à spéculation. J'ai cherché en vain. Cherchons ensemble.

Supposons un citoyen voulant établir un immeuble contenant des logements à bon marché dans les conditions déterminées par le projet de la Commission. La dépense de cet immeuble est évaluée à 100,000 francs, mais le constructeur n'a qu'une partie de cette somme; il s'adressera au Crédit foncier; cet établissement le renverra au Sous-comptoir des entrepreneurs. Là on lui demandera ses plans et on lui ouvrira un crédit de 50,000 fr., à des conditions onéreuses.

En effet, on divisera ce prêt en quatre versements : le premier pourra être de 5,000 francs, mais il sera grevé de ce qu'on appelle la commission, c'est-à-dire du taux que l'on fait payer à toute personne à qui l'on donne une avance.

Vous savez que c'est la Banque qui fixe ce taux; elle prête à 4 °/o sur les valeurs qu'on dépose dans ses bureaux, et elle avance

60 °/₀ et même 80 °/₀ du capital, quand les valeurs sont des rentes.

Mais que fait le Sous-comptoir ? Il majore le taux, sous le nom de commission, d'un ou d'un et demi °/₀. Ainsi, sur 5,000 francs, le Sous-comptoir prend un et demi °/₀, soit 75 francs.

Quant au deuxième payement, s'il y a trois mois écoulés, il faut, comme on dit, renouveler le billet : d'où nouvelle commission.

L'emprunteur en arrive ainsi à payer 9 1/2 et quelquefois 11 °/₀, comme l'a dit M. Narcisse Leven.

Étant donnée cette situation, quel a été le but de la Commission, en vous proposant d'adopter le projet de traité avec le Crédit foncier ? Simplement d'affranchir les constructeurs de tout intermédiaire, de leur épargner le renvoi au Sous-comptoir des entrepreneurs, afin de les exonérer des frais de commission.

Ils iront donc directement au Crédit foncier, qui prêtera, non plus seulement 50,000 francs, mais 65,000 francs, et cela au taux de 4,80 °/₀.

Je suppose que tel propriétaire adhère à ces propositions et arrive ainsi à construire son immeuble.

Cet immeuble lui rapportera 5 °/₀, par exemple, pour la totalité des 100,000 francs, tandis que lui, sur les 65,000 francs, il n'aura qu'à payer 4 fr. 80 c. °/₀ ; il lui restera donc 0 fr. 20 c. °/₀.

Sans doute, il bénéficiera d'un certain avantage, très modique d'ailleurs, mais au sujet duquel on ne peut évoquer le mot de spéculation ; ce bénéfice n'aura rien d'illicite, et je ne comprends pas les objections faites à ce sujet par M. Narcisse Leven.

Donc pas d'agiotage. Mais alors, dit-on, la Ville donne sa garantie, elle s'engage au bénéfice des particuliers.

Plusieurs voix. — Oh ! Oh !

M. Cernesson. — M. le directeur des Travaux vous l'a dit, cette garantie sera surtout une garantie morale.

M. Réty. — Alors, il n'y a pas besoin de garantie.

M. Cernesson. — On pourrait s'en passer.

M. Delabrousse. — Qu'on s'en passe!

M. Cernesson. — Non, on ne peut pas s'en passer absolument, et voici pourquoi :

Dans ces opérations, il y aura un petit aléa...

Plusieurs voix. — Ah! ah! voilà!

M. Cernesson. — Si le Crédit foncier prête 50 millions aux particuliers, parmi ces particuliers, il s'en trouvera quelques-uns de trop hasardeux qui, par suite de circonstances exceptionnelles, n'arriveront pas à faire rapporter à leur immeuble 5 %.

Mais ce sera la petite minorité. En effet, tous ceux qui s'adresseront à vous seront des industriels, désireux de ne pas compromettre les 35,000 francs qu'ils seront obligés de consacrer à la construction d'un immeuble de 100,000 francs.

Soyez persuadés que les quatre cinquièmes des constructeurs de logements à bon marché réussiront; c'est pour ceux qui ne réussiront pas que la garantie de la Ville est nécessaire; mais ceux-là, je le répète, seront peu nombreux.

Dans le nouveau projet, nous ne consentons à garantir que le quart de la somme prêtée.

Mettons les choses au pire, admettons que l'immeuble de 100,000 francs soit vendu. Croyez-vous que, malgré le prêt hypothécaire de 50,000 francs fait par le Crédit foncier, la Ville ne retirera pas toujours les 15,000 francs qu'elle a garantis en sus de ces 50,000 francs. Il n'y a aucun doute à ce sujet, et la Ville

ne court aucun risque du fait de sa garantie. Pour l'assurer nous n'aurons qu'à inscrire tous les ans au budget une somme de 566,055 francs.

Combien est minime cette somme, si, grâce à elle, nous parvenons à donner l'essor aux constructions ?

Vous inscrivez bien à votre budget 300,000 francs pour l'Opéra populaire...

M. RÉTY. — C'est une belle affaire !

M. CERNESSON. — Et d'autres sommes importantes pour les beaux-arts.

M. MANIER. — Et la subvention pour la Sorbonne !

M. SONGEON. — Et celle pour la Banque de France !

M. CERNESSON. — Vous pouvez bien inscrire 566,055 francs au budget pour...

M. RÉTY (ironiquement). — Oui, continuons, continuons.

M. SONGEON. — Êtes-vous certains d'avoir le consentement du Crédit foncier à votre nouvelle combinaison ? Vous ne proposez plus la garantie de la Ville que pour 15 °/ₒ au lieu de 65 °/ₒ. Le Crédit foncier accepte-t-il ? S'il n'accepte pas, pourquoi discutons-nous ?

M. CERNESSON. — Je ne saurais répondre officiellement à M. Songeon. L'Administration seule est en mesure de donner sur ce point une réponse ayant ce caractère. Mais, l'aléa sur les constructions ne pouvant pas, de l'avis de tous, dépasser le quart du capital employé, et la Ville garantissant plus du quart de la somme prêtée par le Crédit foncier, il me paraît certain que cet établissement acceptera nos nouvelles propositions.

M. Songeon. — Pour faire un contrat, il faut être deux.

M. Cernesson. — Sans doute, mais on peut affirmer que l'acceptation, tout en n'étant pas encore accomplie, n'est pas douteuse. En effet, dans l'espèce, l'aléa ne dépassera pas le cinquième de l'opération, et les représentants du Crédit foncier ne l'ignorent pas. Je répète que, la Ville garantissant le quart, le Crédit foncier ne peut se dispenser d'accepter cette combinaison. Nous ne l'avons pas consulté, je le reconnais ; mais, si par impossible, le Crédit foncier refusait, qu'aurions-nous à regretter ? Rien ne serait fait, voilà tout.

J'ajoute officieusement que nous avons entendu dire que le Crédit foncier acceptait la seule garantie de 15 °/₀.

Je vous en prie, Mesieurs, examinez avec attention le projet de traité qui vous est soumis, et j'espère qu'après cet examen vous l'adopterez.

M. Sauton. — Au point où en est arrivé le débat, j'ai le devoir d'être bref et je n'aurais pas pris la parole, s'il ne me semblait qu'un point important de la question a été laissé de côté.

Je suppose que la convention avec le Crédit foncier soit un fait accompli ; je suppose que vous n'ayez pas craint d'engager la responsabilité de la Ville dans une opération financière en faveur de spéculateurs plus ou moins solvables ; sur quels résultats serez-vous en droit de compter ?

Aurez-vous fait faire un pas à la question ?

Pouvez-vous avoir l'espoir de faire baisser le prix des logements ?

Croyez-vous que la mortalité diminuera ?

Messieurs, je ne le pense pas, et la démonstration me semble facile.

Combien, avec votre garantie de 55 millions, soit avec un

capital de 80 millions, allez-vous créer de logements à bon marché, de logements à 300 francs, par exemple?

M. Cernesson. — On vous a dit le chiffre : 12,000 environ.

M. Dreyfus. — Au début de la discussion, j'ai fait le décompte approximatif; tout d'abord, j'avais indiqué 10,000 logements ; il a été prouvé que ce chiffre était inférieur au chiffre le plus probable, qui est de 12 à 14,000, permettant de recevoir 36,000 personnes.

M. Sauton. — Tout logement de 300 francs devra contenir, pour 4 personnes, 2 chambres et 1 cuisine; chaque personne nécessitant un cube d'air de 15 mètres cubes au moins, il en résulte, pour les deux pièces, l'obligation d'employer une surface de 24 mètres.

M. Strauss. — C'est insuffisant.

M. Cernesson. — Le cahier des charges pourra être modifié.

M. Sauton. — En tenant compte, en outre, de la cuisine, du cabinet d'aisances, de l'antichambre, on constate que la surface de chaque logement devra être de 30 mètres carrés environ.

Or, quel est le prix de revient d'une maison? On compte en moyenne 5 appartements par étage, c'est-à-dire ensemble une superficie de 150 mètres ; en y ajoutant 50 mètres pour la surface des escaliers et dégagements et 60 mètres pour la surface des cours et courettes, on constate que la maison doit avoir 260 mètres de superficie, dont 200 couverts de constructions.

La maison aura six étages.

M. Strauss. — C'est trop!

M. Sauton. — C'est l'usage; d'ailleurs, les logements des

étages les plus élevés ne sont pas les moins salubres. Je maintiens donc le chiffre de six.

Le mètre superficiel de construction coûte 900 francs pour six étages, y compris le rez-de-chaussée. Pour 200 mètres, la dépense sera de 180,000 francs, et comme le terrain peut être évalué à 50 francs par mètre, soit pour 260 mètres 13,000 fr., on doit estimer à 200,000 francs, chiffres ronds, le total de la dépense.

Si l'immeuble était d'une surface moins considérable, le prix de revient serait plus élevé par rapport au prix du mètre superficiel.

Ces chiffres une fois établis, combien, avec les 80 millions de francs de capital, pourra-t-on établir de logements à bon marché?

M. Cernesson. — Pardon! j'ai estimé que chaque loyer de 300 francs représentait en dépense un capital de 5,000 francs.

M. Sauton. — Soit. Un logement représentant 5,000 francs, les 80 millions de francs permettraient d'en établir 16,000, si les futures maisons devaient contenir exclusivement des logements à bon marché; mais il n'en sera rien, puisque notre but est de faire construire des maisons mixtes, moitié logements ordinaires, moitié logements à bas prix. Il faut donc, pour obtenir le nombre réel de logements à bon marché qu'il sera possible d'offrir aux ouvriers pour une dépense de 80 millions, réduire de moitié le chiffre de 16,000 logements.

M. Cernesson. — Non pas! c'est la surface habitable qu'il faut réduire de moitié, non le nombre des logements, puisque les logements à bon marché seront de moins grande surface que les autres.

M. Sauton. — Il n'importe. Je prends ce chiffre de 8,000 lo-

gements. Il faut voir d'un autre côté à combien de logements nous devrons faire concurrence avec nos nouvelles constructions.

A l'heure actuelle, il y a à Paris 472,775 logements au-dessous de 300 francs ; ce n'est pas avec 6,000 logements qu'on peut leur faire concurrence, d'autant qu'il y a encore 77,046 logements de 300 à 499 francs mal agencés pour la plupart et que les locataires chercheront à quitter pour venir habiter vos logements plus confortables, de sorte que vos 6,000 logements feront en réalité concurrence à 549,821, soit en chiffres ronds 550,000.

Dans de telles conditions, vous ne pouvez évidemment amener la baisse des loyers; vous ne pouvez pas espérer faire concurrence aux logements actuels.

La solution proposée par la Commission n'est même pas un palliatif : sur 550,000 locataires vous en aurez avantagé six mille, et, pour arriver à ce résultat, vous aurez engagé la responsabilité de la Ville jusqu'à concurrence de 50,000,000 de francs.

M. REYGEAL. — Non ! de 11,000,000 de francs seulement, d'après les nouvelles conclusions de la Commission,

M. SAUTON. — Il faudrait pourtant savoir sur quoi nous discutons. Existe-t-il, oui ou non, un traité avec le Crédit foncier aux termes duquel la Ville garantit 50,000,000 de francs ?

M. DREYFUS. — Il n'y a pas de traité, pas de signatures échangées, mais seulement des pourparlers avec le Crédit foncier.

M. SAUTON. — Vous auriez dû déclarer cela tout d'abord.

UNE VOIX. — Il y a un engagement verbal.

M. DREYFUS. — Oui, mais rien d'écrit. D'ailleurs, n'oubliez pas qu'une loi seule peut permettre au Crédit foncier de prêter contrairement à ses statuts.

M. Sauton. — Enfin, oui ou non, le Crédit foncier a-t-il accepté le projet de traité, tout au moins moralement ?

M. Delabrousse. — Il doit exister une correspondance avec le Crédit foncier. Qu'on nous la communique !

M. Dreyfus. — Il n'y en a pas.

M. Cattiaux. — Alors, nous délibérons dans le vide.

M. Sauton. — Il est étrange que nous discutions si longuement une proposition, sans être certains que le Crédit foncier l'accepte.

Quoi qu'il en soit, la proposition de la Commission n'est pas une solution ; je dis plus, votre garantie aura des conséquences désastreuses, elle entravera le mouvement qui aurait pu entraîner l'initiative individuelle vers la construction des maisons à petits loyers.

Les discussions qui ont eu lieu dans cette enceinte montrent que, malgré les services qu'il a rendus en 1871, malgré les services qu'il rend encore en ce moment, le mode de fonctionnement du Crédit foncier n'est pas encore bien connu dans le public.

Le Crédit foncier a été créé pour venir en aide à la propriété grande ou petite, pour faciliter aux propriétaires le moyen d'acquérir ou d'édifier des immeubles qu'il leur eût été impossible de conserver avec leurs simples ressources ; il a permis en quelque sorte de démocratiser la propriété.

Mais, Messieurs, le Crédit foncier n'a pas été créé pour faciliter l'agiotage sur la construction.

M. Cernesson. — Où est l'agiotage ?

M. Sauton. — Il ne faut pas en vouloir au Crédit foncier, si aujourd'hui il se refuse à entrer dans une voie dangereuse, sans

être couvert vis-à-vis de ses obligataires par la garantie de la ville de Paris.

La prudence du Crédit foncier dicte à la Ville sa propre conduite : elle ne peut s'engager à prendre une responsabilité que le Crédit foncier se refuse à prendre lui-même.

Qu'arrivera-t-il si vous donnez votre garantie?

Vous vous trouverez, quoi que vous fassiez, en présence de sociétés anonymes où personne n'est responsable. On vous apportera des terrains majorés, des devis exagérés, on paiera les entrepreneurs en partie avec des actions, on réalisera des bénéfices sur les prêts que vous aurez consentis ; puis, quand le tour sera joué, passez-moi l'expression, la société se mettra en faillite et la Ville aura sur les bras des immeubles mal bâtis pour la plupart dont il lui faudra prendre possession et qu'elle devra gérer elle-même.

Mieux vaudrait certainement que vous construisiez vous-même, si vous voulez faire une véritable expérience.

Mais il y a plus, Messieurs ; la garantie que vous donnerez entravera l'initiative individuelle, qui aurait pu se porter vers la construction de maisons à petits loyers.

Supposez qu'un architecte aille proposer une semblable opération à un de ses clients. Que lui répondra celui-ci :

« Votre opération n'est pas possible. Elle présente des aléas considérables. Pour prêter 65 °/o, le Crédit foncier exige la garantie de la Ville et vous voulez que je m'embarque dans une opération de cette nature ! »

L'architecte aura beau expliquer pourquoi le Crédit foncier est obligé par ses statuts d'exiger cette garantie, il vaincra difficilement les appréhensions de son client et vous aurez obtenu pour résultat de faire simplement bâtir six mille logements pour faire concurrence à cinq cent cinquante mille logements.

La crise des loyers subsistera, il vous faudra étendre votre

garantie à des sommes nouvelles; une fois engagés dans cette voie, vous ne savez où vous vous arrêterez.

Telles sont les raisons qui me font repousser absolument toute idée de garantie donnée par la ville de Paris.

Pour procéder avec ordre, j'estime que nous devrions nous prononcer tout d'abord sur la question de garantie vis-à-vis du Crédit foncier.

Nous examinerons ensuite les diverses solutions qui vous sont proposées et nous trouverons, soyez-en convaincus, le moyen de faire mieux que ce que vous propose la Commission.

M. AMOUROUX, l'un des rapporteurs. — Je ne m'explique pas le reproche adressé à la Commission de ne pas s'être mise d'accord avec le Crédit foncier.

Il n'a jamais été d'usage dans le Conseil qu'une de ses commissions s'attribuât, de sa propre autorité, semblable mandat.

M. DREYFUS. — Et, si la Commission l'avait fait, on n'aurait pas manqué de le lui reprocher.

M. AMOUROUX. — Assurément.

Quelles sont les phases de l'affaire? Je me vois obligé de les exposer de nouveau. L'Administration soumet au Conseil un projet de traité discuté par le Gouvernement et le Crédit foncier.

Le devoir de votre Commission était de se préoccuper de savoir si le projet répondait au sentiment du Conseil. Notre travail n'a eu d'autre but que d'harmoniser le projet avec vos désirs; nous l'avons donc amendé, et c'est ce projet amendé que nous vous proposons de renvoyer au Gouvernement.

En voici le texte :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter, sur première hypothèque, à toute personne bâtissant des maisons dans les-

quelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs.

Art. 2. — Les avances à consentir par le Crédit foncier seront réglées ainsi qu'il suit :

1° Le taux ne pourra être supérieur à 4 fr. 75 °/o y compris l'amortissement pour une durée de soixante-quinze ans;

2° Pour tout capital de 100,000 francs nécessaire à la construction de logements à bon marché le Crédit foncier avancera une somme de 65,000 francs, sur lesquels la ville de Paris garantira seulement une somme de 15,000 francs.

La totalité des prêts à consentir par le Crédit foncier ne pouvant dépasser 50,000,000 millions de francs, il en résulte que la garantie de la Ville est limitée à une somme de 11,550,000 francs, représentée par une annuité de 566,055 francs pendant une durée de soixante-quinze ans;

3° Les avances seront faites au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sans qu'il puisse être prélevé aucun droit de commission.

Ce capital s'appliquera indistinctement, soit aux prêts indiqués dans la convention passée le .... entre l'État et le Crédit foncier, soit aux prêts prévus à l'article précédent.

L'art. 3 comme au projet.

L'art. 4 est supprimé.

L'art. 5 comme au projet.

Art. 6, troisième paragraphe, les mots : « avec ou sans répétition » sont ajoutés après les mots : « détaxes partielles ou totales ».

L'art. 9 comme au projet.

Projet de loi, aucune modification.

Un article nouveau est ajouté à la délibération; il est ainsi conçu :

« La présente convention pourra être appliquée à tout prêteur présentant les garanties nécessaires et qui se conformera aux clauses et conditions ci-dessus énoncées.

Le Gouvernement et le Crédit foncier examineront notre proposition et verront s'ils doivent l'accepter. Mais nous ne pou-

vions pas vous apporter un traité signé; à quoi cela aurait-il servi? Votre rôle se fût borné alors à un examen platonique.

On a dit : le but à poursuivre, c'est d'envoyer les ouvriers hors Paris.

La Commission répond : Il existe dans Paris 350 hectares de terrains disponibles; couvrons-les de constructions salubres et à bon marché. Nous n'aurons que 6,000 logements suivant M. Sauton, 10 ou 12,000 suivant moi.

N'est-ce donc rien?

Ne ferons-nous pas ainsi concurrence aux logements existants?

Reste le reproche des privilèges qu'on va créer. Eh bien, où sera ce privilège quand, grâce au traité avec le Crédit foncier, nous supprimons les intermédiaires escompteurs, qui gagnent 3, 3 1/2 °/o, et même davantage? (*Très bien! Très bien!*)

Le but de tout homme qui travaille n'est-il pas de mettre en présence le producteur et le consommateur? Faisons-nous autre chose quand nous supprimons l'intermédiaire du Sous-comptoir des entrepreneurs et des autres banques qui gravitent autour du Crédit foncier?

On objecte la garantie de la Ville! Eh bien, cette garantie, M. Cernesson vient de vous le dire, est de 566,055 francs par an; encore faudrait-il, pour qu'elle s'exerçât, que les propriétaires, tous, vous entendez bien, fissent faillite. Et, en mettant les choses au pis, en supposant cette faillite unanime, je m'étonne de votre résistance quand je compare le chiffre de 566,055 francs à celui que vous payez pour les expropriations. Voyez les indemnités allouées, pour la rue Étienne-Marcel, par ce jury qui n'est qu'une classe donnant à sa classe. (*Protestations.*)

M. Yves Guyot. — C'est nous qui choisissons les membres du jury.

M. Amouroux. — Oui, nous les choisissons, mais, en vertu

d'une mauvaise loi, parmi ceux qui possèdent. Les prud'hommes sont autrement choisis, moitié parmi les patrons, moitié parmi les ouvriers. Si le jury d'expropriation comprenait des ouvriers, on ne verrait pas les offres de l'Administration portées de 320,000 à 615,000 francs pour une maison de la rue Tiquetonne.

Quel profit tirent les ouvriers de ces expropriations ? Un seul : être envoyés au loin, hors Paris. Eh bien ! c'est pour eux qu'il faut construire dans Paris.

Remarquez bien, Messieurs, que les détaxes aussi bien que la convention avec le Crédit foncier constituent une condition essentiellement facultative. L'adoption du projet permettra d'emprunter; elle n'y obligera dans aucun cas. L'époque des emprunts sera celle qui conviendra au Conseil, puisqu'il aura à prendre une délibération spéciale pour chaque immeuble.

M. Songeon. — Je crois que le débat ne peut continuer dans ces conditions. Nous avons tous pensé que nous délibérions sur les clauses d'un contrat synallagmatique : deux des rapporteurs sont venus déclarer qu'il n'y avait pas contrat.

Sur quoi discutons-nous alors ? Sur la garantie de 50 millions ou sur celle de 15 millions ? A quoi correspondent les détaxes ? Le Crédit foncier acceptera-t-il la convention ? Si l'Administration, à défaut des rapporteurs, ne vient pas nous donner des renseignements sur tous ces points, il faut que le Conseil déclare, oui ou non, s'il entend traiter avec le Crédit foncier dans les termes qu'on a exposés et tranche ce trop long débat par un vote ferme.

M. Jacques. — Vous savez comment a été engagée la question des logements à bon marché. Quand le Gouvernement a été averti des intentions du Conseil municipal, il s'est mis en relation avec le Crédit foncier et nous a fait connaître qu'il était disposé à présenter un projet de loi pour l'approbation des conditions qui vous ont été soumises par la Commission.

M. Cattiaux. — Comment nous l'a-t-il fait connaître?

M. Jacques. — Si vous acceptez le projet de délibération qui vous est présenté, le Ministère aura donc à faire voter son projet de loi par la Chambre et — ce qui sera peut-être plus difficile — par le Sénat.

Jusqu'au vote de ce projet de loi, il ne peut intervenir aucun contrat.

Plusieurs voix. — La clôture ! la clôture !

M. le Préfet de la Seine. — D'après le projet de convention qui vous est soumis par l'Administration, les prêts consentis par le Crédit foncier seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux inférieur de 15 centimes °/o à celui de ces prêts. Voilà ce que le Crédit foncier a accepté.

Il est évident que, si d'autres propositions sont adoptées par le Conseil, elles deviendront l'objet de nouvelles négociations avec cet établissement.

La clôture de la discussion générale, mise aux voix, est prononcée.

M. Delabrousse. — Afin que toutes les opinions puissent se produire, je demande au Conseil de décider s'il passera, ou non, à la discussion des articles du projet de convention proposé avec le Crédit foncier.

M. Amouroux. — Il y a des propositions plus larges, celles de MM. Joffrin et Songeon, par exemple, sur lesquelles il importe que le Conseil se prononce tout d'abord.

M. Lyon-Alemand. — Non !

M. Songeon. — Ma proposition est complètement indépendante du projet de la Commission.

M. Amouroux. — Je tiens aussi à bien établir que, dans le projet de la Commission, il y a deux choses distinctes : les détaxes et le traité avec le Crédit foncier. Le Conseil peut adopter l'une ou l'autre de ces deux choses ou toutes les deux à la fois.

Plusieurs membres. — Aux voix !

M. Strauss. — Pour qu'il n'y ait pas ambiguïté, j'estime qu'il faut passer immédiatement à la discussion des articles du projet de convention avec le Crédit foncier.

Si quelques-uns d'entre vous, comme ils en ont l'intention, veulent voter des détaxes, ils pourront le faire ultérieurement, en examinant le cahier des charges.

Il est possible qu'en procédant ainsi nous nous écartions des habitudes parlementaires ; mais nous déblayons le terrain, et j'estime que M. Delabrousse nous a parfaitement montré quelle marche nous devons suivre.

M. Yves Guyot. — Quand viendront en discussion les propositions de MM. Joffrin et Songeon dans l'ordre des débats que vous proposez ?

M. Strauss. — Immédiatement après.

M. Yves Guyot. — Mais, si le projet de la Commission est adopté, l'examen de ces propositions deviendra par cela même impossible !

M. Jacques. — J'appuie la motion de l'honorable M. Delabrousse. Il faut donner au Conseil le moyen d'indiquer s'il veut, oui ou non, hâter la solution du problème posé : plusieurs conseillers estiment qu'il y a quelque chose à faire; d'autres, au contraire, croient que la question n'est pas du domaine administratif.

Si vous vous en tenez à la rigueur des théories économiques, si vous vous laissez toucher par les arguments que M. Levraud et par les appréhensions que M. Narcisse Leven ont développés dans les précédentes séances, vous estimerez que nous devons tout écarter.

Pour moi, en présence de ce que je sais sur l'état d'insalubrité des habitations ouvrières, je dis qu'au point de vue social et au point de vue politique, il faut savoir prendre un parti et, par exception, faire une expérience qui ne présente, d'ailleurs, à mon avis, aucun danger.

M. SONGEON. — Nous ne croyons pas qu'il n'y a rien à faire absolument, mais simplement qu'il n'y a rien à faire avec le Crédit foncier.

M. JOFFRIN. — M. Yves Guyot a raison. Si le Conseil adopte le projet de convention avec le Crédit foncier, ni la proposition de M. Levraud, ni celle de M. Songeon, ni la mienne, ne pourront venir en discussion.

Pour qui travaillons-nous aujourd'hui ? Pour les ouvriers. Or, dans une réunion tenue salle Harel et à laquelle assistaient les représentants de 42 chambres syndicales ouvrières, l'unanimité s'est prononcée contre le projet de la Commission.

M. MANIER. — Je demande la parole.

M. JOFFRIN. — Il s'agit de savoir si, dans cette affaire, on écoutera plutôt les travailleurs que les actionnaires du Crédit foncier.

Pour moi, j'estime que la Ville doit construire elle-même des logements à bon marché.

M. Cernesson ne me paraît avoir fourni aucun argument contre cette proposition.

Il faut donc que la Ville fasse des logements ; il faut qu'elle con-

fie les travaux aux ouvriers de Paris et non à ceux de province, qui ne resteront ici que pendant l'été et retourneront en hiver dans leur pays, nous laissant leurs malades et leurs infirmes.

J'ai l'honneur, au nom des quarante-deux chambres syndicales dont j'ai parlé tout à l'heure, de déposer la proposition suivante, que M. Pichon et moi avons mandat de défendre devant vous :

Le Conseil

Délibère :

1° La ville de Paris fera construire, sur les terrains lui appartenant, des logements bien éclairés et aérés destinés à loger des travailleurs.

Le prix de ces loyers ne pourra dépasser une annualité de 4 % calculée sur le prix de revient accru des frais d'entretien. Ces 4 % de revenus nets seront employés à la construction ou à l'achat de nouvelles maisons par la commune.

Les travaux seront faits par des ouvriers syndiqués, aux prix de la série des tarifs de la ville de Paris. La durée de la journée de travail ne pourra en tout cas dépasser huit heures.

2° Il y a lieu de prendre un arrêté tendant à imposer de 20 % les logements inoccupés pendant plus d'un mois, imposition basée sur le prix de la dernière location.

Signé : JOFFRIN.

PLUSIEURS MEMBRES. — Aux voix !

M. SONGEON. — On a dit tout à l'heure qu'il fallait voter d'abord sur le passage à la discussion des articles du projet de convention avec le Crédit foncier : agir ainsi, ce serait se prêter, suivant moi, à une équivoque fâcheuse.

Dans le projet de la Commission, tout se tient, détaxes et convention. Il est indispensable que le Conseil se prononce nettement sur l'acceptation ou sur le rejet de l'ensemble.

M. Delabrousse. — Je n'accepte pas les commentaires dont M. Songeon d'une part, et M. Joffrin de l'autre, ont accompagné ma proposition. Cette proposition signifie : oui ou non, passera-t-on à la discussion des articles du projet ? Si oui, les propositions de MM. Joffrin et Songeon viendront en discussion, à titre d'amendements à propos de l'article premier. Si non, ces propositions resteront entières. La question me semble ainsi posée clairement ; il faut que nous disions, dès maintenant, si nous acceptons le principe du traité avec le Crédit foncier.

M. Amouroux. — Un seul mot?

Plusieurs membres. — Aux voix ! Aux voix !

M. Amouroux. — Permettez, Messieurs, j'estime qu'en décidant si, oui ou non, nous passons à la discussion des articles. nous ne préjugerons en rien l'adoption ou le rejet de la convention avec le Crédit foncier.

Il s'agit simplement de voter sur le principe de la construction de logements à bon marché.

Plusieurs voix. — Non ! Non !

M. Levraud. — Votons sur le projet de convention avec le Crédit foncier.

M. Strauss. — Je demande que l'on mette aux voix le paragraphe premier du nouveau projet de délibération de la Commission, qui a trait à la convention avec le Crédit foncier. De cette façon, les partisans du traité exprimeront leur opinion en votant pour le projet ; les adversaires voteront contre, sans pour cela renoncer à leurs contre-projets.

Plusieurs membres. — Oui ! Oui ! Parfaitement.

M. le Président. — J'ai reçu sur le paragraphe premier du

projet modifié de la Commission (1) une demande de scrutin signée de MM. Pichon, Cattiaux, Marsoulan, Joffrin.

Le scrutin auquel il est procédé donne les résultats suivants :

Nombre de votants	60
Majorité absolue	31
Pour	25
Contre	35

Le Conseil n'a pas adopté le paragraphe premier du projet modifié de la Commission.

Ont voté pour :

MM. Aclocque, Amouroux, Binder, Cernesson, Cochin, Cusset, Darlot, Deligny, Depasse, Dreyfus, Guichard, Ernest Hamel, Jacques, Loiseau, Lyon-Alemand, Manier, Georges Martin, Marius Martin, Mathé, Mesureur, Michelin, Reygeal, Riant, Royer, Sauton.

Ont voté contre :

MM. Boll, Boué, Cattiaux, Collin, Combes, Curé, Delabrousse, Delhomme, Desmoulins, Dupont, Engelhard, Frère, Germer Baillière, Yves Guyot, Hattat, Hovelacque, Jobbé-Duval, Joffrin, Alfred Lamouroux, Narcisse Leven, Levraud, Maillard, Marsoulan, de Ménorval, Monteil, Pichon, Réty, Aristide Rey, Robinet, Rousselle, Songeon, Strauss, Thorel, Vauthier, Voisin.

En congé :

MM. de Bouteiller, Despatys, Gamard, Grimaud, Hervé, Villard.

Excusé :

M. Rouzé.

N'ont pas pris part au vote, bien qu'ayant signé la feuille de présence ;

MM. Bralerct, Lainé, Murat, Rabagny.

Absents :

MM. Bartholoni, Forest, le docteur Level, le colonel Martin.

---

(1) Voir page 880.

M. le Président. — M. Rabagny déclare que c'est volontairement qu'il n'a pas pris part au débat qui vient d'avoir lieu et au vote qui l'a suivi.

M. Cernesson. — Je tiens à répéter de nouveau, au nom de la Commission, que nous repoussons toute proposition de construction directe par la Ville, attendu que nous ne voulons pas augmenter les charges qui pèsent sur la population parisienne, et que nous ne croyons pas devoir dégrever d'un côté le loyer d'une minime partie des habitants en augmentant de l'autre les charges de tous.

Un membre. — Le renvoi à la Commission !

M. Songeon. — Il est évident que la Commission, au travail de laquelle je m'empresse de rendre justice, ne peut pas être chargée d'examiner les propositions qui diffèrent de son projet. Je demande que celles-ci soient renvoyées à une commission nouvelle *(Oh! Oh! Protestations nombreuses)* ou à une des commissions permanentes du Conseil. Ces propositions n'ont pas été examinées à fond, elles ont droit à une étude intrinsèque et directe. *(Protestations.)*

M. Dreyfus. — Il est absolument impossible de renvoyer à une commission une question qui est à l'étude depuis plus d'un an.

Ce serait faire aveu d'impuissance, et il me semble que M. Songeon mérite aujourd'hui, pour la deuxième fois, le reproche que lui a déjà adressé l'autre jour M. Amouroux, de faire toujours de la politique d'ajournement.

M. Songeon. — Je proteste contre les paroles de M. Dreyfus et je maintiens que ma proposition est beaucoup plus pratique que les conclusions que nous apporte la Commission spéciale.

M. Dreyfus. — Je dis que nous devons nous prononcer

d'abord sur le principe de la construction de logements à bon marché; si des dissentiments sur les détails se produisent, on fera étudier ces questions secondaires par une commission.

M. MICHELIN. — Parfaitement; s'il en était autrement, il vaudrait mieux dire tout de suite qu'on ne veut rien faire. *(Aux voix! Aux voix!)*

M. JOBBÉ-DUVAL. — Je demande maintenant qu'on vote sur la proposition de M. Joffrin, la seule qui serait pratique, si nous étions sous le régime communiste; quant à la solution proposée par la Commission, elle est irréalisable. Je l'ai déclaré en juin 1883, à la fin de la première discussion sur les logements à bon marché; je le répète aujourd'hui, avec une entière conviction. Il faut que le Conseil ait le courage de dire à la population que la question des logements à bon marché n'est pas de celles que peut résoudre une assemblée délibérante.

M. LE PRÉSIDENT. — Je vais mettre aux voix la proposition de M. Joffrin.

M. GERMER BAILLIÈRE. — Je demande à l'auteur de la proposition si un crédit figure au budget pour l'opération dont il demande à la Ville d'assumer la charge.

M. LYON-ALEMAND. — La proposition de M. Joffrin exigerait un emprunt; or, nous ne pouvons décider, à la fin de notre mandat, l'émission d'un emprunt que nous avons refusé de voter l'année dernière. *(Assentiment.)*

M. MARSOULAN. — L'amendement de M. Joffrin porte que le prix des loyers ne pourra pas dépasser une annuité de 4 °/₀. Mais sur quoi seront calculés ces 4 °/₀ ? Si la construction faite par la Ville oblige celle-ci, pour rémunérer son capital au taux de 4 °/₀, à porter le loyer de ses logements à 7 ou 800 francs, les ouvriers ne pourront en profiter et vous aurez manqué le

but. Il est indispensable qu'on établisse une base permettant d'évaluer le prix de la construction.

M. Combes. — Je demande la division sur la proposition de M. Joffrin.

Plusieurs membres. — Appuyé !

M. le Président. — Il y a, sur l'article 1er de la proposition de M. Joffrin, une demande de scrutin signée de MM. Pichon, Cattiaux, Joffrin, Mesureur et Marsoulan.

Le scrutin auquel il est procédé sur cet article 1er donne les résultats suivants :

Nombre de votants	60
Majorité absolue	31
Pour	12
Contre	48

Le Conseil n'a pas adopté l'article 1er de la proposition de M. Joffrin.

Ont voté pour :

MM. Amouroux, Cattiaux, Desmoulins, Dreyfus, Joffrin, Maillard, Manier, Mathé, Michelin, Pichon, Reygeal, Songeon.

Ont voté contre :

MM. Aclocque, Binder, Boll, Boué, Cernesson, Cochin, Collin, Combes, Curé, Cusset, Darlot, Delabrousse, Delhomme, Deligny, Dupont, Engelhard, Frère, Germer Baillière, Guichard, Yves Guyot, Ernest Hamel, Hattat, Hovelacque, Jacques, Jobbé-Duval, Lainé, Alfred Lamouroux, Narcisse Leven, Levraud, Loiseau, Lyon-Alemand, Marsoulan, Georges Martin, Marius Martin, de Ménorval, Mesureur, Monteil, Réty, Aristide Rey, Riant, Robinet, Rousselle, Royer, Sauton, Strauss, Thorel, Vauthier, Voisin.

En congé :

MM. de Bouteiller, Despatys, Gamard, Grimaud, Hervé, Villard,

Excusé :

M. Rouzé.

N'ont pas pris part au vote, bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Braleret, Depasse, Murat, Rabagny.

Absents :

MM. Bartholoni, Forest, le docteur Level, le colonel Martin.

M. LE PRÉSIDENT. — Je vais mettre aux voix l'art. 2 de la proposition de M. Joffrin.

M. Marius MARTIN. — Cet article tend à la création d'une taxe sur les locaux non loués. Je voudrais bien savoir en vertu de quelle loi cette taxe est proposée.

M. MICHELIN. — En effet, une loi est indispensable pour que la proposition de notre collègue puisse être appliquée ; je propose, en conséquence, de substituer le mot loi à celui d'arrêté qui figure dans cet article.

M. DREYFUS. — Je viens prier le Conseil de renouveler le vœu précédemment émis par lui, tendant à ne pas exempter de l'impôt mobilier les locaux non occupés. Je demande que ce vœu soit substitué à l'art. 2 de la proposition de M. Joffrin.

UN MEMBRE. — L'urgence pour le vœu de M. Dreyfus !

M. GUICHARD. — J'appuie l'urgence. Le rapport présenté par M. Dreyfus, au cours de la discussion du budget de 1884, sur le contingent mobilier, contenait une proposition analogue à celle qu'il vient de formuler. Or je tiens à rappeler que, lorsque ce rapport est venu en discussion, j'ai vivement insisté pour que cette proposition fût votée d'urgence,

M. Sauton. — Le jour où une taxe existera sur les locaux non loués, on ne bâtira plus et il n'y aura pas de logements à bon marché.

M. Michelin. — Il n'y aura plus de spéculation, alors!

La proposition de M. Dreyfus, mise aux voix, est adoptée.

M. Songeon. — Il est évident que, dans l'esprit du Conseil, les votes émis en ce moment sont simplement des votes de prise en considération. Or, j'estime que nous ne pouvons pas nous borner à des décisions platoniques.

Je vous prie donc de voter la proposition suivante, dont j'ai déjà donné lecture au Conseil :

La ville de Paris emploiera une somme de 10 millions de francs à construire, sur des terrains lui appartenant, des maisons dont la plus grande partie possible sera affectée à des logements d'un prix annuel inférieur à 301 francs.

La somme de 10 millions de francs sera fournie, soit par une émission de bons de caisse, soit par un emprunt spécial.

Ces maisons resteront la propriété de la Ville ; elles seront gérées et administrées par elle pendant une période d'au moins trois années après qu'elles seront complètement habitées.

Aussitôt après l'achèvement des constructions, l'Administration remettra au Conseil :

Le compte spécial de premier établissement ou prix de revient ;

Un tableau de prévisions du revenu à provenir des rez-de-chaussée, 1er et 2e étages.

Le Conseil déterminera en conséquence :

1° Le taux et la durée de l'amortissement ;

2° Le prix des loyers à fixer par mètre et par étage pour les autres logements.

Chaque année, il sera remis au Conseil un compte détaillé moral et financier de l'ensemble de l'opération.

Signé : Songeon.

Plusieurs membres. — Aux voix ! Aux voix !

M. Deligny. — Il faut faire un emprunt, alors !

M. le Président. — J'ai reçu, sur la proposition de M. Songeon, une demande de scrutin signée de MM. Amouroux, Michelin, Curé, Reygeal et Pichon.

Le scrutin auquel il est procédé donne les résultats suivants :

Nombre de votants	58
Majorité absolue	30
Pour	16
Contre	42

Le Conseil n'a pas adopté la proposition de M. Songeon.

Ont voté pour :

MM. Amouroux, Braleret, Cattiaux, Combes, Desmoulins, Dreyfus, Frère, Joffrin, Maillard, Manier, Mathé, Michelin, Pichon, Reygeal, Sauton, Songeon.

Ont voté contre :

MM. Acloque, Binder, Boll, Boué, Cochin, Collin, Curé, Cusset, Darlot, Delabrousse, Delhomme, Deligny, Dupont, Engelhard, Germer Baillière, Guichard, Yves Guyot, Ernest Hamel, Hattat, Hovelacque, Jacques, Jobbé-Duval, Lainé, Alfred Lamouroux, Narcisse Leven, Levraud, Loiseau, Lyon-Alemand, Marsoulan, Georges Martin, Marius Martin, de Ménorval, Mesureur, Monteil, Réty, Riant, Robinet, Rousselle, Royer, Strauss, Thorel, Voisin.

En congé :

MM. de Bouteiller, Despatys, Gamard, Grimaud, Hervé, Villard.

Excusé :

M. Rouzé.

N'ont pas pris part au vote, bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Cernesson, Depasse, Murat, Rabagny, Aristide Rey, Vauthier.

Absents :

MM. Bartholoni, Forest, le docteur Level, le colonel Martin.

M. VAUTHIER. — Je demande la parole pour développer mon amendement (1).

M. LE PRÉSIDENT. — La parole est à M. Vauthier.

M. VAUTHIER. — Je suis convaincu qu'il y a quelque chose à faire...

M. REYGEAL. — Oui, mais le Conseil ne veut rien faire.

UN MEMBRE. — Parlez pour vous, M. Reygeal !

M. VAUTHIER. — Il y a, dis-je, quelque chose à faire ; la Commission et moi, nous sommes d'accord sur ce point, mais nous différons quant aux voies et moyens.

Le fait des logements se rattache au monopole-propriétaire ; la collectivité ne peut pas se désintéresser de cette question.

Lorsque, par suite de l'ouverture de grandes voies décidée par la Ville, le prix des terrains à bâtir augmente, la collectivité influe ainsi sur le prix des logements ; elle doit compenser le résultat de ses actes. Elle en a le devoir ; j'ajoute : elle en a le moyen.

Elle peut augmenter la quantité des terrains à bas prix mis sur le marché, soit en vendant ceux qu'elle possède, soit en ouvrant des voies de communication rapide et économique qui rapprocheraient du centre les autres terrains à bas pris actuellement existants.

Dans un autre ordre d'idées, il est indispensable qu'il y ait un

(1) Voir page 940.

type de logements salubres à bon marché, type qui n'existe pas, parce que les constructeurs n'ont pas su le réaliser encore, et que ceux auxquels sont destinés ces logements n'ont pas eux-mêmes d'exigences bien déterminées à cet égard.

J'ai repoussé la convention avec le Crédit foncier et la construction directe par la Ville.

J'offre un autre moyen, celui de primes qui seraient attribuées à des logements entièrement construits. Ces primes seraient graduées suivant l'importance des logements mis en location, logements qui ne seront pas tous identiques ; il y aurait un cahier des charges réglant toutes les conditions de salubrité et d'hygiène imposées pour l'obtention de la prime, aussi bien que le chiffre attribué à chaque logement suivant son importance, sous la réserve que chacun d'eux ne dépassera pas un certain taux de location. Les primes seraient annuelles et servies pendant vingt ans, si le logement était maintenu en bon état d'entretien, sans surélévation de prix.

En dehors de cela, je laisse toute son action à l'initiative privée.

J'ai expliqué hier ma proposition à la Commission ; mais elle ne l'a pas suffisamment étudiée : son siège était fait.

La Commission exclut les cités ouvrières ; elle veut des maisons mixtes.

Je n'exclus ni ne détermine rien ; je donne un stimulant aux constructeurs. A eux de voir ce qu'ils auront de mieux à faire ; car, en définitive, ils resteront responsables de la location de leurs logements.

En même temps que l'industrie conserverait toute son initiative, la Ville pourrait mesurer ses sacrifices ; elle fixerait des chiffres qui pourraient être augmentés, si l'on voyait qu'ils ne sont pas suffisants, diminués, s'ils étaient trop forts, toutes choses qu'indiquerait l'empressement ou la froideur de ceux qui viendraient s'inscrire pour concourir à l'obtention de la prime,

On me demande où je prendrai l'argent nécessaire à ces primes ? Dans le budget, naturellement.

M. Ernest HAMEL. — Cela coûterait plus cher que la garantie accordée au Crédit foncier.

M. VAUTHIER. — Je n'ai jamais, mon cher collègue, partagé la douce illusion de la Commission, qui espérait obtenir des résultats, dont elle démontrait si bien la haute importance, sans bourse délier.

Mais je constate que l'assemblée est lasse ; elle m'écoute à peine. Je me borne donc à rappeler la proposition suivante. déposée il y a plusieurs mois, et que j'ai reproduite à la séance du 15 février, avec un de mes honorables collègues :

1° Des primes seront allouées à tout propriétaire d'immeubles qui offrira à la location des logements construits suivant un cahier des charges à déterminer, et dont le prix de location sera compris entre certaines limites.

2° Ces primes, graduées d'après l'importance des logements primés, seront annuelles et servies pendant vingt ans, si les logements auxquels elles s'appliquent sont maintenus en bon état et au même taux de location ou à un taux inférieur.

3° Au commencement de chaque année, le Conseil municipal déterminera le nombre et le taux des primes à délivrer pour les logements offerts à la location dans les deux années qui suivront son vote.

Ceux qui voudront bénéficier éventuellement des primes offertes devront se faire inscrire sur un registre *ad hoc*, et les primes seront délivrées dans l'ordre du tableau, jusqu'à concurrence du nombre voté par le Conseil, au fur et à mesure de la présentation des logements satisfaisant aux conditions prescrites.

4° La délivrance des primes dont il s'agit ne pourra cesser que deux ans après une délibération prise par le Conseil dans ce sens.

5° La Ville construira elle-même, à titre de spécimens, sur des terrains lui appartenant, un certain nombre de maisons renfermant exclusivement ou partiellement des logements à bon marché, dans les conditions du cahier des charges dont il est question à l'article premier.

Signé : VAUTHIER, BOLL.

M. AMOUROUX. — La proposition de M. Vauthier constitue un amendement à l'art. 2 du projet de la Commission.

Cet article 2, sur lequel le Conseil ne s'est pas encore prononcé, établit le système des primes ; la Commission et M. Vauthier diffèrent seulement sur la manière de faire fonctionner ce système.

Voici, au surplus, le texte de cet article :

La ville de Paris est autorisée à accorder, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements ne dépassant pas 300 francs, l'exonération totale ou partielle, avec ou sans répétition, des droits de voirie, du remboursement des frais de viabilité et des droits d'octroi sur les matériaux.

Les terrains servant à la construction de ces maisons, ou les maisons elles-mêmes une fois construites, seront exemptés, pendant vingt ans, du droit de première mutation, de l'impôt foncier, de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt sur la valeur locative.

Pendant la même période, la ville de Paris est autorisée à dégrever, en tout ou partie, lesdites maisons des taxes de balayage, de vidange par les égouts publics s'il y a lieu, et autres taxes qui seraient perçues dans un intérêt municipal.

M. LEVRAUD. — Je demande que la priorité soit accordée, non à la proposition de M. Vauthier, mais à celle que j'ai précédemment déposée, et que je modifie comme suit :

Le Conseil

Délibère :

Article premier. — Les propriétaires, architectes et entrepreneurs, qui voudront bénéficier des avantages ou de partie des avantages qui seraient offerts par la Ville et par l'État aux constructeurs de maisons à petits loyers ou de petites maisons de famille, devront se conformer au cahier des charges qui sera ultérieurement déterminé.

Art. 2. — L'Administration est invitée à mettre à l'étude la construction d'un groupe de quatre maisons renfermant des logements à bon marché, sur un terrain appartenant à la Ville, au minimum de prix de revient compatible avec les exigences de l'hygiène.

Cette proposition est plus large que celle de M. Vauthier, car notre collègue, en proposant d'accorder des primes qui seraient payées par la Ville, renonce d'ores et déjà au bénéfice des dégrèvements que l'État pourrait consentir, tandis qu'avec ma proposition on conserve l'espoir de voir l'État, même après le rejet des propositions d'entente avec le Crédit foncier, maintenir ses promesses de dégrèvement.

M. Songeon. — Votre proposition, M. Levraud, est plus dangereuse que le traité avec le Crédit foncier.

M. Amouroux. — Certainement.

M. Dreyfus. — Si le Conseil l'adoptait, il aurait l'air de faire quelque chose tout en ne faisant rien.

Le traité avec le Crédit foncier était un traité ferme, nous savions à quoi il pouvait nous engager ; la proposition de M. Levraud ouvrirait la porte à l'inconnu. Or, Messieurs, je crois que nous devons avoir le courage de la situation. Si nous pouvons faire quelque chose, n'hésitons pas ; si nous ne pouvons rien faire, résignons-nous, mais écartons des motions qui n'aboutiraient qu'à un véritable leurre.

M. Levraud. — Eh bien! moi, je crois qu'on peut faire, et je demande qu'on fasse quelque chose.

M. Strauss. — La proposition de M. Levraud comprend deux parties :

La première partie est relative aux avantages à faire aux propriétaires. La proposition ne définit pas rigoureusement ces avantages; j'estime, en effet, avec M. Levraud, qu'il faut d'abord étudier quelle doit être leur nature et s'ils doivent se présenter sous forme de primes ou sous forme de détaxes. En adoptant cette proposition, nous ne ferons donc nullement, comme semble le dire M. Dreyfus, un aveu d'impuissance.

La seconde partie invite l'Administration à construire quatre maisons-types. Ainsi, non seulement la Ville rédigera un cahier des charges, mais encore elle fera elle-même une expérience pour préciser dans quelle mesure il faut donner satisfaction à l'hygiène et à la santé publique.

Je vous prie donc d'accepter la proposition de M. Levraud.

M. Yves Guyot. — Si réellement le Conseil veut procurer des avantages aux constructeurs de maisons contenant des logements à bon marché, il aurait dû adopter le traité avec le Crédit foncier, car ce traité donnait du crédit aux propriétaires et d'un autre côté faisait participer l'État aux dégrèvements à consentir.

Avec les propositions de MM. Vauthier et Levraud, ces dégrèvements...

M. Levraud. — Qui vous dit que l'État ne consentira pas les dégrèvements dans les conditions à déterminer par ma proposition ?

M. Yves Guyot. — Êtes-vous assurés du consentement de l'État ?

Avec la proposition de M. Vauthier, je le répète, la Ville servira des primes, et le bénéfice des détaxes que l'État offrait dans le projet de traité avec le Crédit foncier sera perdu pour les constructeurs.

Vous voyez donc que ces deux propositions sont inférieures au traité que vous avez repoussé.

J'ajoute d'ailleurs que, en lui-même, le système des primes est déplorable, car il engage la Ville dans une mesure illimitée. Quel sera le montant de ces primes ? Si elles sont élevées, la charge pour notre budget sera considérable ; si elles sont faibles, elles ne signifieront rien et ne donneront aucun résultat.

Je vous prie en conséquence de repousser les propositions de MM. Levraud et Vauthier.

M. Deligny. — Avant de voter sur la proposition de M. Levraud, nous devons nous prononcer sur le § 2 de l'art. 1er du projet de la Commission. Cette proposition parle d'avantages à assurer aux constructeurs ; il faut que ces avantages soient au préalable déterminés ; or le § 2 de la Commission les détermine.

M. Ernest Hamel. — Nous demandons la priorité pour le § 2 de l'art. 1er de la Commission.

La priorité n'est pas accordée au § 2 de l'art. 1er du projet de la Commission.

M. Guichard. — La priorité pour la proposition de M. Michelin !

Une voix. — Non ! pour la proposition de M. Levraud !

La priorité n'est pas accordée à la proposition de M. Levraud.

M. le Président. — Je vais mettre aux voix la proposition de M. Vauthier.

M. Georges Martin. — Il est bien entendu qu'il ne s'agit que de voter la prise en considération ; l'auteur même de la proposition ne demande pas un vote ferme.

M. Levraud. — Mais sa proposition conclut à un vote ferme.

M. Frère. — Renvoyons la proposition de M. Vauthier à la Commission.

M. Amouroux. — La proposition de M. Vauthier est ferme et

catégorique; si vous la renvoyiez à la Commission, le seul fait de ce renvoi emporterait adoption entière et explicite, il ne faut pas se le dissimuler.

M. Dreyfus. — Parfaitement, le renvoi à la Commission, c'est l'acceptation en principe du système des primes.

M. le Préfet de la Seine. — Je dois faire remarquer au Conseil que la proposition qui lui est soumise tend à engager la Ville à payer, sous le nom de primes, la différence qui existera entre le loyer conventionnel et le loyer vrai, tel qu'il résulterait de la rémunération normale du capital engagé; en d'autres termes, à prendre à sa charge une fraction plus ou moins forte des loyers. (*Très bien! Très bien!*)

Un membre. — Ce n'est pas autre chose!

M. le Président. — Je suis saisi d'une demande de scrutin sur la proposition de M. Vauthier, demande signée de MM. Boll, Robinet, Frère, Alfred Lamouroux et Mesureur.

Le scrutin donne les résultats suivants :

Nombre de votants	53
Majorité absolue	27
Pour	6
Contre	47

Le Conseil n'a pas adopté la proposition de M. Vauthier.

Ont voté pour :

MM. Boll, Combes, Engelhard, Lainé, de Ménorval, Vauthier.

Ont voté contre :

MM. Amouroux, Binder, Boué, Braleret, Cattiaux, Cernesson, Cochin, Collin, Curé, Cusset, Darlot, Delabrousse, Delhomme, Desmoulins, Dreyfus, Dupont, Germer Baillière, Guichard, Yves Guyot, Ernest Hamel,

Hattat, Jacques, Joffrin, Alfred Lamouroux, Levraud, Loiseau, Lyon-Alemand, Maillard, Manier, Marsoulan, Georges Martin, Marius Martin, Mathé, Mesureur, Monteil, Pichon, Réty, Aristide Rey, Reygeal, Riant, Robinet, Rousselle, Sauton, Songeon, Strauss, Thorel, Voisin.

En congé :

MM. de Bouteiller, Despatys, Gamard, Grimaud, Hervé, Villard.

Excusé :

M. Rouzé.

N'ont pas pris part au vote bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Aclocque, Depasse, Desmoulins, Frère, Hovelacque, Jobbé-Duval, Narcisse Leven, Michelin, Murat, Rabagny, Royer.

Absents :

MM. Bartholoni, Forest, le docteur Level, le colonel Martin.

M. STRAUSS. — Je demande le vote sur la proposition de M. Levraud.

M. JOFFRIN. — En mon nom et au nom de M. Pichon, je dépose l'article additionnel suivant au deuxième paragraphe de la proposition de M. Levraud :

1° Les travaux seront faits par des ouvriers syndiqués au prix de la série des tarifs de la ville de Paris.

2° En aucun cas, la durée de la journée ne pourra dépasser huit heures.

Signé : JOFFRIN, PICHON.

M. JACQUES.— Je ne crois pas qu'il soit sage de voter une proposition dont on ne connaît pas exactement la portée.

On parle vaguement des avantages que feront l'État et la Ville. Et c'est sur ces données vagues qu'on propose d'établir un cahier

des charges ! Je demande le renvoi à une commission de la proposition de M. Levraud et de l'article additionnel de M. Joffrin.

Plusieurs membres. — Aux voix !

M. Levraud. — Je ne m'explique pas que les partisans du projet de convention avec le Crédit foncier viennent me reprocher de vouloir faire quelque chose.

Ma proposition n'entre dans aucune question de détail, elle ne constitue qu'une manifestation du Conseil.

M. Deligny. — Une déclaration platonique !

M. Levraud. — Ne rien faire est encore bien plus platonique.

Je déclare que j'accepterais les détaxes proposées par la Commission, mais un certain nombre de mes collègues hésitent. C'est pourquoi j'ai voulu que ma proposition ne précisât rien.

M. Dreyfus. — C'est un projet-omnibus.

M. Levraud. — Vous accorderez des détaxes proportionnellement aux sacrifices des constructeurs.

M. Jacques. — C'est l'ajournement.

Plusieurs membres. — Aux voix !

M. Pichon. — Je demande le vote par paragraphe.

M. le Président. — Je suis saisi d'une demande de scrutin sur le § 1er de la proposition de M. Levraud.

Le scrutin auquel il est procédé donne les résultats suivants :

Nombre de votants	52
Majorité absolue	27

Pour.. 12
Contre...................................... 10

Le Conseil n'a pas adopté le § 1er de la proposition de M. Levraud.

Ont voté pour :

MM. Boll, Combes, Dupont, Frère, Germer Baillière, Lainé, Levraud, Loiseau, de Ménorval, Sauton, Paul Strauss, Vauthier.

Ont voté contre :

MM. Aclocque, Amouroux, Binder, Boué, Braleret, Cattiaux, Cernesson, Cochin, Collin, Curé, Cusset, Darlot, Delhomme, Deligny, Desmoulins, Dreyfus, Engelhard, Guichard, Yves Guyot, Hattat, Hovelacque, Jacques, Alfred Lamouroux, Lyon-Alemand, Maillard, Manier, Marsoulan, Georges Martin, Marius Martin, Mesureur, Michelin, Monteil, Réty, Reygeal, Riant, Robinet, Rousselle, Songeon, Thorel, Voisin.

En congé :

MM. de Bouteiller, Despatys, Gamard, Grimaud, Hervé, Villard.

Excusé :

M. Rouzé.

N'ont pas pris part au vote bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Delabrousse, Depasse, Ernest Hamel, Jobbé-Duval, Joffrin, Narcisse Leven, Mathé, Murat, Pichon, Rabagny, Aristide Rey, Royer.

Absents :

MM. Bartholoni, Forest, le docteur Level, le colonel Martin.

Le deuxième paragraphe de la proposition de M. Levraud relatif à la création de quatre maisons-types est adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — Je vais mettre aux voix l'article additionnel de M. Joffrin.

M. Rousselle. — Je demande la division.

M. Lyon-Alemand. — Je ne suis pas hostile en principe à la proposition de M. Joffrin, mais, dans l'espèce, je crois qu'elle irait absolument à l'encontre de l'esprit du projet de M. Levraud.

En effet, quel est le but de M. Levraud en demandant la construction de maisons-types ? C'est évidemment de connaître le prix de revient minimum de ces maisons et de faire un essai qui donne au public et aux entrepreneurs un exemple de ce que l'on peut faire.

Or, en employant des ouvriers syndiqués qui seraient payés au tarif de la série et qui ne travailleraient que huit heures par jour, nous aurions une base erronée d'appréciation et nous irions directement à l'encontre du but que nous voulons atteindre.

Je dépose l'amendement suivant :

Les travaux seront mis en adjudication ; les sociétés ouvrières seront seules admises aux adjudications.

Les plans et cahiers des charges seront soumis au Conseil.

Signé : Lyon-Alemand.

M. Joffrin. — Comment ! la ville de Paris, faisant construire elle-même, ne paierait pas ses ouvriers suivant les tarifs qu'elle a établis et qui sont considérés comme un minimum des salaires. Quelle singulière moralité administrative !

Si vous voulez absolument et à tout prix des constructions au meilleur marché possible, faites venir des Tonkinois et faites-les travailler à coup de bâton 19 heures par jour.

Si vous refusez de procéder ainsi, il faut, Messieurs, adopter de toute nécessité la proposition que M. Pichon et moi vous avons présentée.

M. Strauss. — Il ne s'agit que de quatre maisons ; c'est une

trop minime affaire pour qu'on soulève à son propos la grave question de la durée de la journée ouvrière.

M. Sauton. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante comme amendement au premier paragraphe de la proposition de MM. Joffrin et Pichon :

Les quatre maisons-types seront exécutées par des ouvriers travaillant en régie aux conditions du tarif de la ville de Paris.

Signé : Sauton.

On pourra ainsi savoir exactement le prix des maisons, personne ne prélevant de bénéfices, pas plus sur la main-d'œuvre que sur les matériaux.

M. Georges Martin. — Les prix de la série sont un maximum.

M. Amouroux. — Non, mais une moyenne.

M. Georges Martin. — J'admets que ce soit une moyenne. Vous voulez prouver que la construction de ces maisons-types est un placement de capitaux rémunérateur. Or vous arriverez, en employant la série, à démontrer, puisqu'il n'y aura aucun des rabais habituels aux adjudications, que les capitaux consacrés à cette opération ne peuvent rapporter que 2 ou 2 1/2 %. Dans ces conditions, votre exemple ne sera évidemment suivi par personne.

Plusieurs membres. — Aux voix !

M. Joffrin. — Accepter une telle théorie, c'est constater l'incapacité de l'Administration.

M. le Président. — Vous êtes en présence de deux amendements, celui de M. Sauton et celui de M. Lyon-Alemand,

UN MEMBRE. — La priorité pour l'amendement de M. Lyon-Alemand !

La priorité est accordée à l'amendement de M. Lyon-Alemand.

Cet amendement est mis aux voix et adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — J'ai reçu sur la deuxième partie de la proposition de MM. Joffrin et Pichon, relative à la durée de la journée ouvrière, une demande de scrutin signée par MM. Joffrin, Pichon, Maillard, Cattiaux et Desmoulins.

Le scrutin auquel il est procédé donne les résultats suivants :

Nombre de votants	41
Majorité absolue	22
Pour	11
Contre	30

Le Conseil n'a pas adopté la deuxième partie de la proposition de M. Joffrin.

Ont voté pour :

MM. Amouroux, Cattiaux, Dreyfus, Hovelacque, Joffrin, Maillard, Manier, Mathé, Pichon, Robinet, Vauthier.

Ont voté contre :

MM. Bralerot, Collin, Combes, Curé, Cusset, Darlot, Delhomme, Deligny, Dupont, Engelhard, Frère, Germer Baillière, Yves Guyot, Jacques, Lainé, Alfred Lamouroux, Levraud, Loiseau, Lyon-Alemand, Marsoulan, Georges Martin, de Ménorval, Mesureur, Monteil, Réty, Rousselle, Sauton, Strauss, Thorel, Voisin.

En congé :

MM. de Bouteiller, Despatys, Gamard, Grimaud, Hervé, Villard.

Excusé :

M. Rousé.

N'ont pas pris part au vote bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Aclocque, Binder, Boll, Boué, Cernesson, Cochin, Delabrousse. Depasse, Desmoulins, Guichard, Ernest Hamel, Hattat, Jobbé-Duval, Narcisse Leven, Marius Martin, Michelin, Murat, Rabagny, Aristide Rey, Reygeal, Riant, Royer, Songeon.

Absents :

MM. Bartholoni, Forest, le docteur Level, le colonel Martin.

Plusieurs membres. — A vendredi la suite de la discussion des propositions!

M. Dreyfus. — Qu'on examine au moins la proposition de M. Michelin!

Le renvoi de la suite de la discussion à vendredi est mis aux voix et repoussé.

M. le Président. — Je mets aux voix la proposition de M. Michelin, qui est ainsi conçue :

M. le préfet de la Seine est invité à concéder à titre d'emphytéose certains terrains appartenant à la Ville, avec obligation pour les concessionnaires d'y élever des maisons construites et louées selon les conditions d'un cahier des charges approuvé par le Conseil municipal.

Cette concession emphytéotique sera faite moyennant une redevance annuelle fixée aux enchères pour une durée de soixante-quinze années.

A l'expiration du bail, les terrains et les constructions feront retour à la Ville, sans aucune indemnité à sa charge.

Signé : Michelin, Boué, Guichard, Hovelacque, Pichon, Dreyfus.

M. Robinet. — Je considère cette proposition comme très dangereuse, car personne ne peut prévoir les transformations

qu'aura subies la propriété dans vingt, quarante ans, et *a fortiori* dans soixante-quinze ans.

C'est ainsi qu'il existe un terrain appartenant à l'Assistance publique, loué par bail emphythéotique il y a cinquante ans, qui, à l'heure actuelle, vaut 2,500,000 francs et rapporte seulement 2,300 francs.

J'ajoute que, sur les 370 hectares à bâtir à Paris, la Ville en possède vingt. Si vous voulez les aliéner tous, vous prendrez une mesure très grave; si vous en aliénez seulement une très petite portion, quelle amélioration réaliserez-vous?

M. Michelin. — Puisque les terrains appartenant à la Ville ne suffisent pas, je comprends dans ma proposition ceux appartenant à l'Assistance publique.

M. Robinet. — Vous ne le pouvez pas : ces terrains n'appartiennent pas à la Ville.

M. Songeon. — Si la Ville ne veut pas construire elle-même, la proposition de M. Michelin est seule efficace et pratique.

En Angleterre, l'emphytéose réserve au seigneur héréditaire toute la plus-value créée par les générations. — On vous propose de la conserver à la ville de Paris pour qu'elle en fasse, en l'espèce, profiter l'ouvrier, le pauvre, en dégrevant son loyer. — Toute la valeur de la proposition dépend du cahier des charges qui doit être établi. Nous devons donc en étudier les prescriptions avec la plus sévère attention.

L'expérience que M. Michelin propose de tenter peut donner des résultats remarquables et bienfaisants, — je la voterai des deux mains.

Il est procédé au scrutin sur la proposition de M. Michelin.

Nombre de votants..........................	52
Majorité absolue..........................	27

Pour	37
Contre	15

Le Conseil a adopté la proposition de M. Michelin.

Ont voté pour :

MM. Amouroux, Boué, Braleret, Cattiaux, Collin, Combes, Curé, Cusset, Darlot, Delabrousse, Delhomme, Desmoulins, Dreyfus, Dupont. Guichard, Yves Guyot, Hovelacque, Jacques, Lainé, Lyon-Alemand, Maillard, Manier, Marsoulan, Georges Martin, Mathé, de Ménorval, Michelin, Monteil, Pichon, Aristide Rey, Reygeal, Rousselle, Sauton, Songeon, Strauss, Vauthier, Voisin.

Ont voté contre :

MM. Aclocque, Binder, Boll, Cochin, Deligny, Engelhard, Hattat, Joffrin, Alfred Lamouroux, Narcisse Leven, Levraud, Loiseau, Marius Martin, Riant, Robinet.

En congé :

MM. de Bouteiller, Despatys, Gamard, Grimaud, Hervé, Villard.

Excusé :

M. Rouzé.

N'ont pas pris part au vote, bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Cernesson, Depasse, Frère, Germer Baillière, Ernest Hamel, Jobbé-Duval, Mesureur, Murat, Rabagny, Réty, Royer, Thorel.

Absents :

MM. Bartholoni, Forest, le docteur Level, le colonel Martin.

M. Deligny. — Je demande que l'on mette aux voix le § 2 du projet de la Commission.

Plusieurs voix. — Non! non! C'est voté!

M. AMOUROUX, l'un des rapporteurs. — Comment, non? Je proteste de la façon la plus énergique.

Lorsque le scrutin a eu lieu sur le § 1er du projet de la Commission, il a été entendu que le § 2 viendrait ultérieurement en discussion. Ce § 2, remarquez-le, est absolument distinct du § 1er. Je demande au Conseil de se prononcer sur cette partie du projet.

M. DELIGNY. — Le § 2 a une grande portée.

Le fait d'accorder certaines détaxes à ceux qui construiront des logements à bon marché est un moyen efficace de pousser à la construction de ces logements. Ce moyen a déjà été employé avec succès en temps de crise. Il faut absolument faire quelque chose, car l'industrie de la construction est, passez-moi le mot, absolument éreintée.

M. DELABROUSSE. — N'en déplaise à M. Deligny, il veut ressusciter un mort. En repoussant l'article premier, la majorité a entendu décapiter le projet tout entier. M. Amouroux dit que le § 2 est indépendant du § 1er. Mais dans ce § 2 il y a une disposition qui porte ceci : « Est approuvée la convention passée à la date du .... entre la Ville et le Crédit foncier ». Le projet de la Commission est complètement annulé par l'adoption de la proposition de M. Levraud et de celle de M. Michelin.

Dans le cahier des charges à établir pour la mise à exécution de ces deux propositions, les auteurs des amendements pourront présenter leurs observations.

M. JACQUES. — Beaucoup de membres du Conseil qui ont quitté la salle n'ont pas cru, en votant le paragraphe premier, voter sur le tout; ils ont pensé se prononcer sur le projet de convention, mais non sur les détaxes,

M. Georges Martin. — Je demande le renvoi à la prochaine séance.

M. Marsoulan. — Le renvoi de quoi?

M. Georges Martin. — Nous sommes en face d'un projet de loi à présenter aux pouvoirs publics, lequel projet de loi n'engage pas la question des logements, mais nous donne la faculté de faire des détaxes. Or, cette faculté peut nous être utile le jour où nous voudrions amoindrir les charges de la population. Je ne vois pas pourquoi on rejetterait ce pouvoir nouveau. Je demande le renvoi de l'examen de cette question à la prochaine séance.

Le renvoi à la prochaine séance, mis aux voix, n'est pas adopté.

M. Yves Guyot. — Puisque la discussion continue, je demande à présenter une observation sur le fond.

La proposition contenue dans le § 2 de l'art. 1er de la Commission est grave. Quelle a été de tout temps notre politique? De décharger les taxes de consommation et de faire reposer de préférence les charges sur la fortune acquise. Le projet de la Commission tend, au contraire, à exempter la propriété foncière de diverses taxes de balayage, de vidange, etc. Or, s'il y a une taxe juste, c'est bien cette dernière.

Vous n'avez, pour vous en convaincre, qu'à lire le rapport de M. Villard sur le plan de campagne des eaux en 1883.

Vous y verrez que, d'après le système actuellement en vigueur, les propriétaires bénéficient de 5 francs environ par habitant, qui ne profitent pas à la Ville, et dont les locataires ne retirent aucun avantage.

Enfin le rapport dit que les constructeurs pourront bénéficier « d'autres détaxes ». Cette disposition nous rend absolument

impossible toute réforme fiscale tendant à augmenter les charges de la propriété foncière; elle constitue un principe dangereux sur lequel j'appelle votre attention.

M. Michelin. — Je ne veux pas discuter le fond, mais rétablir les faits. Il y a plusieurs systèmes dans l'ensemble du projet de la Commission : système de garantie donné par la Ville joint au système de détaxe; système de garantie spéciale; enfin système de détaxe indépendant de la garantie. Nous avons rejeté le système de la garantie, mais nous n'avons pas rejeté le système des détaxes.

Je pense que nous devons faire à la Commission, qui a étudié longtemps la question, l'honneur de la discussion des articles qu'elle nous soumet. Elle pouvait rapporter au Conseil son projet dégagé de tout ce qui touche à la convention avec le Crédit foncier. (*Protestations nombreuses.*)

M. Marsoulan. — Nous n'avons qu'à nous prononcer sur le principe des détaxes. Je le repousse, quant à moi, car, si on détaxe, le budget en perdra quelques-unes de ses ressources, et ce qui nous manquera sera pris sur l'octroi; les locataires non privilégiés sous le rapport du logement paieront pour les autres.

M. le Président. — Le scrutin est ouvert sur le § 2 de l'art. 1er de la Commission.

Le scrutin donne les résultats suivants :

Nombre de votants	34
Majorité absolue	18
Pour	6
Contre	28

Le Conseil n'a pas adopté le § 2 de l'art. 1er du projet de la Commission.

Ont voté pour :

MM. Amouroux, Deligny, Dreyfus, Loiseau, Mathé, Michelin.

Ont voté contre :

MM. Boll, Boué, Combes, Curé, Cusset, Delabrousse, Delhomme, Dupont, Guichard, Yves Guyot, Hovelacque, Jacques, Joffrin, Lainé, Alfred Lamouroux, Lyon-Alemand, Marsoulan, de Ménorval, Monteil, Pichon, Réty, Robinet, Rousselle, Sauton, Songeon, Thorel, Vauthier, Voisin.

En congé :

MM. de Bouteiller, Despatys, Gamard, Grimaud, Hervé, Villard.

Excusé :

M. Rouzé.

N'ont pas pris part au vote, bien qu'ayant signé la feuille de présence :

MM. Aclocque, Binder, Braleret, Cattiaux, Cernesson, Cochin, Collin, Darlot, Depasse, Desmoulins, Engelhard, Frère, Germer Baillière, Ernest Hamel, Hattat, Jobbé-Duval, Narcisse Leven, Levraud, Maillard, Manier, Georges Martin, Marius Martin, Mesureur, Murat, Rabagny, Aristide Rey, Reygeal, Riant, Royer, Strauss.

Absents :

MM. Bartholoni, Forest, le docteur Level, le colonel Martin.

L'ensemble de la délibération tel qu'il résulte des votes précédents est mis aux voix et adopté dans la forme ci-après :

Délibération C. 38 de 1884.

Construction de logements à bon marché (M. Michelin, *rapporteur*).
(20 février 1884.)

Le Conseil

Délibère :

Article premier. — M. le préfet de la Seine est invité à concéder, à titre d'emphytéose, certains terrains appartenant soit à la Ville, soit à l'Assistance publique, avec obligation pour les concessionnaires d'y élever des maisons construites et louées selon les conditions d'un cahier des charges approuvé par le Conseil municipal.

Cette concession emphytéotique sera faite moyennant une redevance annuelle fixée aux enchères pour une durée de soixante-quinze années.

A l'expiration du bail, les terrains et les constructions feront retour à la Ville sans aucune indemnité à sa charge.

Art. 2. — L'Administration est invitée à mettre à l'étude la construction d'un groupe de quatre maisons renfermant des logements à bon marché, sur un terrain appartenant à la Ville, au minimum de prix de revient compatible avec les exigences de l'hygiène.

Art. 3. — Les travaux de ces maisons seront mis en adjudication.

Les sociétés ouvrières seront seules admises aux adjudications.

Les plans et cahiers des charges seront soumis au Conseil.

Observations relatives au procès-verbal.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 22 février 1884.)

M. Sauton. — Messieurs, je déclare que c'est par erreur que j'ai déposé dans l'urne un bulletin blanc, lors du scrutin relatif à la convention avec le Crédit foncier.

M. Ernest Hamel. — Dans la séance du 26 juin 1882 (1), j'ai soumis au Conseil une proposition tendant à la mise en vente de terrains de la Ville qui pourraient convenir à l'établissement de logements à bon marché. Mon but était de permettre la construction, sur ces terrains, de maisons de famille louées de telle sorte que les locataires puissent devenir propriétaires au bout d'un certain temps, en ne payant que le prix ordinaire de leur loyer.

Lors de la discussion du rapport de M. Amouroux sur les logements à bon marché, j'avais renoncé à la parole, comptant présenter mes observations quand le rapport de M. Reygeal viendrait en discussion. Or, je vois que ce dernier rapport a disparu de l'ordre du jour; j'insiste pour que ma proposition soit examinée par le Conseil et figure à l'ordre du jour d'une de nos prochaines séances.

M. Jacques. — Je ferai remarquer à M. Ernest Hamel que le Conseil s'est prononcé sur l'ensemble des propositions relatives aux logements à bon marché.

---

(1) Voir page 5.

M. ERNEST HAMEL. — Ma proposition était simplement visée dans le rapport de M. Amouroux; elle n'a donc pu être écartée par le fait même du rejet des conclusions de la Commission; et ce qui l'indique, d'ailleurs, c'est que je n'ai pas été appelé à donner des explications à son sujet.

M. JACQUES. — La proposition de M. Ernest Hamel pourrait être renvoyée à la Commission compétente, qui en ferait une étude spéciale. C'est là, me semble-t-il, dans l'état des choses, la seule procédure susceptible de donner satisfaction à notre collègue.

M. ERNEST HAMEL. — J'accepte le renvoi à la Commission. Je crois que ma proposition peut rendre de grands services aux petits employés et aux ouvriers; et j'ajoute qu'elle n'emporte, de la part de la Ville, aucun engagement, aucune garantie, et partant, aucun risque à courir.

M. LE PRÉSIDENT. — La proposition de M. Ernest Hamel sera renvoyée à la 7e Commission.

M. MESUREUR.— J'ai déposé à la dernière séance (1) une proposition sur laquelle je n'ai pas voulu insister au cours de la discussion relative aux logements à bon marché. Cette proposition tend à l'établissement de la statistique de tous les locaux et logements inoccupés dans les maisons des quatre-vingts quartiers de Paris; ce document constituerait une source de renseignements utiles pour la solution de la question des logements à bon marché. Comme cette question reste ouverte, je demande le renvoi de ma proposition à la 2e Commission, qui a dans ses attributions le service de la statistique.

M. JACQUES. — Je crois qu'il serait préférable de renvoyer la

(1) Voir page 906.

proposition à l'Administration, qui a des moyens d'information que nous ne pouvons avoir.

D'ailleurs, la statistique des logements inoccupés aurait dû nous être fournie dès le début de la discussion.

M. Robinet. — C'est un document très important.

M. Mesureur. — J'accepte le renvoi de ma proposition à l'Administration ; la statistique que je demande est d'autant plus utile qu'il existe, à ma connaissance, sur certains points de Paris, dépourvus de moyens de transport, beaucoup de petits logements à bon marché, actuellement inoccupés.

M. Alfred Lamouroux. — Justement, ce sont les moyens de transport qu'il faut développer.

M. le Président. — La proposition de M. Mesureur sera renvoyée à l'Administration.

Sous le bénéfice de ces observations, le procès-verbal est adopté.

Proposition de M. Curé tendant à décharger des frais de viabilité les propriétés couvertes de maisons à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 22 février 1884.*)

M. Curé dépose la proposition suivante :

Messieurs,

Il existe à Paris de nombreux et grands terrains appartenant à divers propriétaires, notamment dans le XV[e] arrondissement, deux cents parties contenant de six à huit mille mètres chacune.

Ces terrains ont des profondeurs de cent à deux cents mètres et même plus.

Beaucoup de propriétaires reculent devant les frais de viabilité imposés, et qui sont énormes.

Ce qui arrête dans une certaine mesure les constructions de maisons de logements à bon marché.

Les soussignés

Ont l'honneur de soumettre à la délibération du Conseil la proposition suivante :

Article unique. — Tout propriétaire qui fera un percement dans son

terrain, aussitôt que la moitié de la surface de ce terrain sera couverte de maisons qui contiendront la moitié de logements au-dessous de trois cents francs, et que ces maisons n'auront en majorité pas moins de trois étages, sera déchargé des frais de viabilité, qui resteront entièrement à la charge de la Ville.

Signé : Curé, Delhomme, Yves Guyot, Dupont.

Renvoyée à la 3e Commission.

Proposition de M. Michelin relative à la construction de maisons contenant des logements à bon marché sur les terrains provenant de l'ancienne caserne de Popincourt.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 12 mars 1884.*)

M. Michelin dépose la proposition suivante :

Messieurs,

La Direction générale de l'enregistrement, des domaines et du timbre met en vente, aux enchères publiques, le lundi 24 mars 1884, en un seul lot, un terrain propre à bâtir, situé à Paris, XIe arrondissement, en façade sur la rue de la Folie-Méricourt et provenant de l'ancienne caserne de Popincourt, d'une superficie de 6,585 mètres, moyennant une mise à prix de 465,000 francs.

Ce terrain, situé dans un arrondissement populeux, serait très propice pour la construction de maisons contenant des logements à bon marché.

J'estime qu'il y a utilité pour la Ville à acquérir ces terrains, qui seraient concédés à titre d'emphytéose pour y élever des constructions contenant des logements à bon marché, et je dépose la proposition suivante :

Le Conseil

Délibère :

M. le Préfet est autorisé à se porter adjudicataire pour le compte de

la ville de Paris des terrains provenant de l'emplacement de l'ancienne caserne Popincourt situés en façade sur la rue de la Folie-Méricourt.

Ces terrains seront concédés par baux emphytéotiques pour y élever des constructions contenant des logements à bon marché, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal dans sa séance du 21 février dernier.

Signé : MICHELIN, DREYFUS.

Je demande le renvoi de cette proposition à la 1re Commission, avec prière de statuer d'urgence, à cause de la date rapprochée de l'adjudication.

Le renvoi à la 1re Commission est prononcé.

Question de M. Maillard sur la suite donnée au projet de lotissement des terrains du Champ-de-Mars et la construction de maisons à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 17 mars 1884.*)

M. MAILLARD — Dans la séance du 11 février 1884, le Conseil a été saisi de la proposition suivante :

Le Conseil

Invite l'Administration à entrer en pourparlers avec l'État pour obtenir la cession gratuite par l'État à la ville de Paris du terrain du Champ-de-Mars;

A charge par la Ville de procéder au lotissement du terrain, de prendre pour son compte les frais de viabilité et d'imposer aux acquéreurs l'obligation de construire à bref délai des maisons contenant des logements à bon marché.

Signé : MAILLARD, COCHIN, DREYFUS, HOVELACQUE, DELHOMME, CURÉ, CERNESSON, MICHELIN, CATTIAUX.

Un article additionnel ainsi conçu fut également présenté :

Les constructions ainsi élevées feront retour à la Ville à l'expiration d'une jouissance emphytéotique de soixante ans par les concessionnaires.

Signé : MICHELIN, DUJARRIER, DREYFUS.

Ces propositions ont été renvoyées à la Commission des logements à bon marché.

M. le directeur des Travaux, à titre officieux, prépara alors un lotissement qui répond aux désirs exprimés par les habitants des 7e et 15e arrondissements, puisqu'il réserve du nord au sud un vaste espace de 200 mètres de largeur; de chaque côté il y aurait 12 lots séparés par des voies d'une largeur de 15 et 30 mètres.

Aujourd'hui, la Commission des logements à bon marché n'existe plus : il y a donc lieu de demander le renvoi de la proposition et de l'article additionnel à la 3e Commission.

Mais auparavant il faut savoir si ce renvoi est utile.

En effet, d'après un bruit reproduit par plusieurs journaux, M. le ministre de la Guerre aurait accordé à une société l'autorisation d'établir des courses sur le Champ-de-Mars. M. le Préfet aurait même promis d'honorer de sa présence la réunion d'inauguration, qui doit avoir lieu le 1er avril prochain.

M. Gamard. — C'est un poisson d'avril.

M. Maillard. — Si ce bruit est fondé, nous n'avons évidemment qu'à laisser les choses en l'état; s'il est faux, au contraire, j'insiste pour le renvoi des propositions à la 3e Commission.

Je prie donc M. le Préfet de déclarer ce qu'il y a de vrai dans cet on-dit.

M. le Préfet de la Seine. — Je n'ai été saisi d'aucune demande semblable. C'est vous dire que je n'ai pris aucun engagement et que je n'ai pu promettre d'honorer de ma présence — comme le dit M. Maillard — la cérémonie d'inauguration. (*Rires.*)

M. Dreyfus. — Messieurs, je puis donner au Conseil en gé-

néral et à M. Maillard en particulier quelques renseignements sur cette affaire.

Certains journaux ont raconté la visite faite au ministre de la Guerre par des délégués de l'entreprise des courses du Champ-de-Mars ; on a même prétendu qu'ils étaient accompagnés par des conseillers municipaux. Il n'en est rien. On m'a prié de participer à cette démarche ; je n'ai pas cru pouvoir le faire.

Mais j'ai su, par un des visiteurs, quelle a été la réponse du ministre de la Guerre.

Je ne tiens pas au Champ-de-Mars, a-t-il dit, si la Ville veut me donner en échange, aux portes de Paris, un terrain de manœuvres équivalent.

Quant aux courses, je ne puis me prononcer immédiatement, car il y a un vœu du Conseil municipal ayant pour objet d'obtenir de l'État l'abandon du Champ-de-Mars ; il faut que j'examine les deux questions.

Pour moi, j'appuie le renvoi à la 3e Commission. Je pense que cette Commission, d'accord avec le Bureau, doit tâcher d'obtenir la cession du Champ-de-Mars ou tout au moins un échange sur des bases convenables.

Si nous arrivons à ce but, il ne pourra plus être évidemment question de courses ; nous aurons un meilleur emploi à donner au Champ-de-Mars.

Si, au contraire, nous n'obtenons rien, je réserve toute ma liberté pour appuyer toute proposition de nature à supprimer le désert qui sépare le VIIe arrondissement du XVe.

M. Michelin. — Comme signataire de la proposition, j'appuie également le renvoi à la 3e Commission. Je me demande seulement pourquoi M. Maillard a posé la question. Si, en effet, le ministre concédait l'autorisation d'établir des courses au Champ-de-Mars, nous devrions continuer de plus en plus la lutte que nous avons commencée en faveur de l'abandon à la Ville de cet immense terrain.

M. Gamard a prétendu que l'établissement des courses était un poisson d'avril ; ce serait plus, ce serait la réunion des poissons de toutes les époques, la corruption d'un quartier, l'infection des ouvriers par le jeu et par la prostitution.

La proposition de M. Maillard et l'article additionnel de M. Michelin sont renvoyés à la 3e Commission.

Invitation à l'Administration de négocier pour l'ouverture d'une voie nouvelle dans le XVe arrondissement et la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 17 mars 1884.)

M. ROUSSELLE. — Messieurs, l'Administration a saisi votre 3e Commission de propositions faites par M. Koch en vue de l'ouverture d'une grande voie de 20 mètres de largeur entre la station de Grenelle et le pont Mirabeau projeté. M. Koch, propriétaire de terrains traversés par cette voie, est sur le point de bâtir. Il offre de ménager le passage de la rue projetée et même de livrer les parcelles nécessaires à l'élargissement de la rue Saint-Charles.

Les constructions qu'il va édifier comprendront des logements à bon marché établis d'après un type approuvé par l'Administration.

Pour la cession de terrain qu'il propose, M. Koch demandait primitivement une somme de 340,000 francs qu'il a réduite à 300,000 francs, payables en trois annuités, sans intérêts. Lesdits intérêts s'élevant à environ 20,000 francs, la dépense se trouve ainsi réduite de 70,000 francs par rapport aux premières exigences du propriétaire.

Nous pensons que la plus-value que donnera aux terrains de M. Koch l'ouverture de la voie projetée amènera encore une nouvelle réduction de sa part.

Dans tous les cas, nous ne vous proposons aujourd'hui que d'inviter l'Administration, après négociations, à faire au Conseil des propositions fermes.

M. MAILLARD — Il ne faut pas perdre de vue que M. Koch s'est engagé à ne pas augmenter le prix des loyers pendant cinq ans. C'est là une considération dont le Conseil doit tenir compte.

M. RÉTY. — Et que la Ville ne prend aucun engagement.

M. LE RAPPORTEUR. — Parfaitement.

M. CERNESSON. — J'appuie les conclusions de la 3e Commission et je demande à l'Administration de préparer le projet le plus promptement possible.

Les conclusions de la Commission sont adoptées dans la forme ci-après :

Délibération 3611 de 1883.

Ouverture partielle d'une voie nouvelle dans le XV[e] *arrondissement et construction de logements à bon marché. — Négociations avec M. Koch* (M. Rousselle, *rapporteur*).

(17 mars 1884).)

Le Conseil,

Vu le mémoire, en date du 10 décembre 1883, par lequel M. le préfet de la Seine lui soumet une proposition de M. Koch relative : 1° à l'ouverture partielle de la voie destinée à relier la station de Grenelle et le pont Mirabeau projeté ; et 2° à la construction d'un certain nombre de logements à bon marché ;

Vu le plan ;

Vu la proposition de M. Koch, ensemble les devis descriptifs,

Délibère :

M. le préfet de la Seine est invité à soumettre au Conseil des propositions fermes au sujet de l'offre faite par M. Koch et tendant : 1° à l'ouverture partielle d'une voie nouvelle projetée dans le XV[e] arrondissement ; 2° à l'édification d'une série de maisons à bon marché.

Renvoi à l'Administration, avec avis favorable, d'une pétition de M. Meneau relative à la construction de maisons ouvrières.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 2 avril 1884.*)

M. Rousselle, au nom de la 3e Commission. — M. Meneau, propriétaire de terrains considérables situés dans le XVe arrondissement, propose d'y élever environ 150 maisons, exclusivement distribuées en petits locaux et comprenant chacune 3 étages à cinq logements et un rez-de-chaussée. Les logements se composeraient de 2 à 3 pièces spacieuses, avec glaces sur les cheminées, d'une antichambre, d'une cuisine et d'un water-closet spécial, eau et gaz à tous les étages. Les loyers varieraient entre 300 et 400 francs. L'ensemble de ces constructions pourrait recevoir 2,500 familles, c'est-à-dire environ 10,000 personnes. M. Meneau offre de céder à la Ville, gratuitement, les terrains nécessaires à l'ouverture des voies qu'il conviendra d'ouvrir sur ces terrains, à la condition qu'il sera déchargé des frais de viabilité.

Votre 3e Commission, Messieurs, vous propose de prendre en sérieuse considération la demande de M. Meneau et de la renvoyer à l'Administration avec avis favorable. Il y a là, en effet, un commencement de solution pour la question des logements à bon marché.

Le renvoi à l'Administration est prononcé.

Projet de traité à passer avec M. Koch relatif à la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 2 avril 1884.)

M. Rousselle. — Messieurs, votre Commission a dû étudier une proposition présentée par M. Koch et analogue à celle qui précède. M. Koch consent à céder à la Ville des terrains pour l'ouverture d'une voie nouvelle qui partirait du pont de Mirabeau projeté à la station de Grenelle, moyennant un prix à forfait de 280,000 francs, ce qui ferait ressortir le mètre superficiel à 40 francs. Il s'engage à construire des logements à bon marché sur les terrains qui lui resteraient. Nous pensons, Messieurs, que cette affaire se présente dans les mêmes conditions que celle de M. Meneau et qu'il y a lieu d'inviter l'Administration à traiter avec M. Koch sur les mêmes bases.

Votre 3e Commission vous propose, en conséquence, d'adopter les conclusions suivantes :

M. Koch abandonnera gratuitement à la Ville les terrains nécessaires à l'ouverture de la voie figurée au plan joint au dossier, tant sur la rue nouvelle que sur la rue Saint-Charles. La ville de Paris prendrait à sa charge tous les frais de viabilité, d'égouts et d'éclairage.

Ces conclusions sont adoptées, et le Conseil prend la délibération ci-après :

Délibération n° 997 de 1884.

Traité avec M. Koch pour l'ouverture partielle d'une voie nouvelle dans le XV[e] arrondissement (M. Rousselle, *rapporteur*).

(2 avril 1884.)

Le Conseil,

Vu le mémoire, en date du 31 mars 1884, par lequel M. le préfet de la Seine lui soumet, en exécution de la délibération prise le 17 mars 1884 (1), les propositions fermes de M. Koch en vue : 1° de l'ouverture partielle de la voie destinée à relier la station de Grenelle et le pont de Mirabeau projeté; 2° de la construction d'un certain nombre de maisons à bon marché ;

Vu le plan ;

Vu l'engagement de M. Koch, ensemble la série de ses plans et devis estimatifs,

Délibère :

Article premier. — M. le préfet de la Seine est autorisé à traiter avec M. Koch sur les bases suivantes :

M. Koch livrera à la Ville, libres de toute location et débarrassées de tous matériaux de construction, les parties des immeubles lui appartenant rue Saint-Charles, nécessaires :

1° A l'ouverture partielle d'une voie nouvelle de 20 mètres de largeur, projetée entre la station de Grenelle et le quai de Javel, ladite parcelle d'une contenance d'environ.................	6.122 m. 50 c.
2° A l'élargissement de la rue Saint-Charles, ladite parcelle d'une contenance d'environ.................	883 m. 50 c.
Ensemble.........	7.006 m. »

(1) Voir page 973.

Art. 2. — Les frais de viabilité et d'éclairage afférents à ces deux opérations resteront à la charge de la Ville.

Art. 3. — M. Koch s'engagera : 1° à élever par lui ou ses acquéreurs sur les terrains en bordure tant de la voie nouvelle que de la rue Saint-Charles (sauf bien entendu le débouché des voies de lotissement projetées) des constructions conformes aux types soumis à l'Administration municipale ;

2° A ne pas louer, pendant cinq ans, les logements sur cour plus de trois cents francs l'an ;

3° A verser à la Caisse municipale l'intégralité des sommes nécessaires à l'établissement de la viabilité des voies particulières qu'il se propose d'ouvrir sur les terrains restant lui appartenir ;

Les travaux de ces voies particulières devant s'exécuter sous les ordres et la surveillance des ingénieurs du Service municipal ;

Et 4° à acquitter les droits de voirie afférents aux constructions sur les voies particulières après le décret de classement de ces voies.

Observations de M. Curé relatives à une proposition déposée par lui et au projet de construction de maisons à bon marché par MM. Koch et Meneau.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 4 avril 1884.)

M. CURÉ. — Le 22 février dernier, j'ai déposé une proposition dont voici le dispositif :

Tout propriétaire qui fera un percement dans son terrain, aussitôt que la moitié de la surface de ce terrain sera couverte de maisons qui contiendront la moitié de logements au-dessous de 300 francs, et quand ces maisons n'auront en majorité pas moins de trois étages, sera déchargé des frais de viabilité, qui resteront entièrement à la charge de la Ville.

Or, à la dernière séance (1), le Conseil a discuté deux affaires rentrant dans les termes de ma proposition ; l'une était relative à une demande de M. Meneau, l'autre à un projet de traité à passer avec M. Koch.

Le Conseil a accordé à M. Meneau la remise complète des frais de viabilité ; à M. Koch, au contraire, le Conseil n'a concédé cette remise que pour une partie des voies à ouvrir.

Je ne comprends pas que ces pétitions aient eu la priorité sur ma proposition et, en tout cas, qu'il n'ait pas été pris une décision par voie de mesure générale. Je demande donc que la

---

(1) Voir pages 973, 974, 975, 976.

3e Commission étudie cette question et revienne sur la détermination qu'elle a prise au sujet de l'offre de M. Koch. Il y a là, Messieurs, une question des plus intéressantes pour le XVe arrondissement. Si, en effet, la demande de M. Koch était accueillie, immédiatement s'ouvrirait un chantier où l'on exécuterait pour plusieurs millions de travaux. Nous devons favoriser les entreprises de cette nature, afin de conjurer, dans la mesure du possible, la crise qui sévit aujourd'hui sur les travaux du bâtiment.

M. ROUSSELLE, président de la 3e Commission.—MM. Meneau et Koch ne sont pas tout à fait dans la même situation. M. Meneau offre de céder gratuitement un terrain à la Ville qui, en échange, lui accorde la remise totale des frais de viabilité. M. Koch, au contraire, demande une indemnité de 40 francs par mètre et supporterait la viabilité. Nous n'avons pas admis la proposition de ce dernier et nous avons demandé la cession gratuite du sol des rues, en accordant à M. Koch le dégrèvement des frais de viabilité pour une partie seulement des voies à ouvrir. M. Koch proteste contre ce procédé et m'a fait parvenir, en ma qualité de président de la Commission de la voirie, une lettre dans laquelle il demande à être entendu. La Commission examinera ses réclamations auxquelles, je m'empresse de le dire, je suis sur plus d'un point personnellement favorable.

M. CURÉ. — Je demande que ma proposition, déposée depuis plus d'un mois, soit rapportée le plus tôt possible par la 3e Commission.

M. ROUSSELLE. — La 3e Commission n'a point été saisie de votre proposition, du moins à ma connaissance ; mais elle est toute disposée à l'examiner.

Ordre du jour sur une pétition de MM. Lepape, Antoine et Lachenal, proposant de construire des maisons ouvrières en émettant des billets de loterie.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 9 avril 1884.)

M. Lainé. — Votre Commission a été saisie d'une pétition par laquelle MM. Lepape, Antoine et Lachenal proposent de construire des maisons ouvrières en émettant des billets de loterie à 1 franc, jusqu'à concurrence de 14,000,000 de francs.

Le prix de location de ces maisons serait attribué aux gagnants ; une majoration de 10 % couvrirait les frais d'entretien et les charges directes.

Nous n'avons pas à examiner l'utilité de cette combinaison : nous estimons qu'il n'appartient pas au Conseil de participer à l'établissement d'une loterie, et, dans le cas où les pétitionnaires jugeraient qu'ils doivent en prendre l'initiative, ils devraient demander à l'autorité compétente les autorisations nécessaires.

Votre Ire Commission vous propose, en conséquence, de passer à l'ordre du jour.

L'ordre du jour est prononcé.

Renvoi à l'Administration d'une pétition de M. Fouquiau relative à la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 11 avril 1884.)

M. Lainé, au nom de la 1re Commission. — Messieurs, par une pétition que MM. Jacques et Reygeal ont déposée sur le bureau du Conseil, M. Fouquiau, architecte, avenue de Friedland, 47, appuyé par les adhérents d'un certain nombre d'associations ouvrières, demande que la Ville donne sa garantie solidaire afin de réaliser auprès du Crédit foncier un emprunt suffisant pour construire 400 maisons sur une surface de 150,000 mètres. Ces maisons contiendraient 12,000 logements ordinaires et 15,000 logements rentrant dans la catégorie prévue par la Commission des logements à bon marché.

L'emprunt hypothécaire à réaliser serait de 520 francs par mètre de construction, soit de 78,000,000 de francs.

Les pétitionnaires ne réclament pas la franchise des droits d'octroi sur les matériaux; mais ils demandent l'exonération des droits de grande et petite voirie, des taxes de premier pavage, d'établissement de trottoirs, de branchements d'égout, des taxes de balayage, des droits de chute à l'égout, des frais de curage de branchement et la renonciation par l'État aux droits d'enregis-

trement, de transcription sur les mutations de propriété, emprunts et autres actes nécessaires, et aux impôts de toute nature.

Votre 1re Commission a pensé que, après le rejet des propositions antérieures et à la fin de son mandat, il n'appartenait pas au Conseil actuel de revenir sur cette question, malgré l'intérêt qu'elle comporte, et de prendre un engagement aussi considérable pour l'avenir.

Les pétitionnaires demandent, d'ailleurs, certains dégrèvements que le Conseil municipal ne peut accorder et pour lesquels une entente avec l'État serait nécessaire.

Pour ces diverses raisons, votre 1re Commission vous propose le renvoi à l'Administration des pétitions susmentionnées.

M. Dreyfus. — J'appuie le renvoi à l'Administration demandé par M. le Rapporteur. Le Conseil ne peut, en effet, revenir en ce moment sur une décision antérieure et récente. Mais je demande à l'Administration de presser son étude, pour en pouvoir transmettre à bref délai les résultats au Conseil. J'ajoute que de nombreuses corporations ouvrières et des syndicats professionnels ont appuyé les pétitions qui vous sont présentées.

Le renvoi à l'Administration est prononcé.

Mémoire de M. le préfet de la Seine au Conseil municipal concernant les pétitions de MM. Fouquiau et Olivier relatives à la construction de maisons à bon marché.

Messieurs,

Dans sa séance du 11 avril (1) dernier le Conseil municipal a renvoyé à l'Administration pour étude :

1° Une pétition de M. Fouquiau, architecte, relative à la construction de maisons à bon marché;

2° Deux communications d'associations coopératives ouvrières appuyant les propositions de M. Fouquiau.

Le pétitionnaire demande que la ville de Paris lui donne garantie solidaire pour réaliser un emprunt au Crédit foncier de France à l'effet de construire des maisons mixtes rentrant dans la catégorie de celles prévues par la Commission des logements à bon marché.

M. Fouquiau ne sollicite pas l'exonération des droits d'octroi sur les matériaux, mais il demande :

1° A la ville de Paris, le dégrèvement des droits de grande et de petite voirie, des taxes de premier pavage, d'établissement de trottoirs et de balayage, des droits de chute à l'égout, des frais de curage des branchements ;

2° A l'État, la renonciation aux droits d'enregistrement et de

---

(1) Voir page 981.

transcription sur les mutations de propriété, emprunts et autres actes nécessaires et le dégrèvement des impôts de toute nature.

M. Fouquiau annonce d'ailleurs qu'il a traité avec des associations coopératives ouvrières pour la majeure partie des maisons qu'il construirait.

Pour donner suite à ces propositions il est indispensable, d'une part, de déterminer avec le Crédit foncier les conditions des prêts qu'il voudrait consentir et de la garantie qu'il demanderait à la ville de Paris.

Il faut, d'autre part, qu'une loi autorise :

1° Les remises d'impôt demandées à l'État;

2° Les décharges des taxes municipales qui sont réclamées ;

3° La garantie que la Ville donnerait au Crédit foncier ou à tout autre établissement de crédit ;

4° Les modifications à apporter en vue de cette opération aux statuts du Crédit foncier.

Je suis donc amené, pour donner suite aux propositions que vous m'avez demandé d'examiner, à vous présenter des propositions analogues à celles que vos prédecesseurs ont rejetées il y a quelques mois.

J'ai pensé toutefois que, dans cette nouvelle étude, il était nécessaire de faire disparaître la confusion qui pourrait résulter de l'ensemble des propositions contenues dans le traité primitivement projeté avec le Crédit foncier. Il semblait en effet résulter des dispositions de ce traité que la Ville se liait avec cet établissement à l'exclusion de tous autres, pour toutes les constructions à bon marché, y compris celles à édifier d'après un type que l'Etat paraît disposé à subventionner, non seulement à Paris, mais dans toute la France.

Pour procéder d'une manière rationnelle, il faut avant tout obtenir de l'État la loi indispensable pour autoriser les exonéra-

tions d'impôts et de taxes municipales, ce qui permettra d'accorder des avantages déjà sensibles aux constructeurs qui n'auront pas recours à l'emprunt.

Ensuite, pour la grande majorité des constructeurs, qui ne disposent pas de la totalité des sommes nécessaires et qui ne peuvent édifier des maisons à bon marché qu'à la condition de trouver des capitaux à bas prix, il faut que cette même loi donne à la ville de Paris l'autorisation de garantir aux prêteurs le paiement des annuités des sommes empruntées.

Cette loi, d'ailleurs, doit être générale et laisser à la Ville la faculté de donner sa garantie soit au Crédit foncier, soit à toute autre société de crédit et même à toute personne disposant des capitaux nécessaires.

Le nouveau projet de loi que j'ai l'honneur de vous présenter, Messieurs, est rédigé dans ce sens. Il ne stipule, en ce qui concerne le Crédit foncier, que les modifications qu'il est nécessaire d'apporter à ses statuts pour éviter aux constructeurs l'emploi des intermédiaires.

Le nouveau projet de convention avec le Crédit foncier, préparé d'accord avec le gouverneur de cet établissement, ainsi qu'il résulte de sa lettre du 30 mai 1884 ci-annexée, ne contient plus que les clauses générales indiquant les conditions auxquelles cet établissement prêtera aux constructeurs que la Ville lui adressera.

J'ai renvoyé à un projet de convention à intervenir entre la Ville, le Crédit foncier ou tout autre prêteur et chaque constructeur, les conditions particulières et le cahier des charges générales relatif au mode de construction dont toutes les clauses devront être acceptées pour que la ville de Paris accorde sa garantie.

J'aurais désiré que le Crédit foncier acceptât les deux modifications qui avaient été demandées par votre Commission des logements à bon marché, savoir : la réduction de la garantie de la

Ville à 15 °/o du capital avancé aux constructeurs, et l'engagement de ne jamais demander une annuité de remboursement supérieure à 4.75 °/o.

M. le gouverneur du Crédit foncier de France n'a pas cru devoir y consentir, et il désire que la Commission que vous chargerez d'examiner les projets que j'ai l'honneur de vous soumettre aujourd'hui veuille bien l'appeler à fournir des explications à ce sujet.

En reprenant aujourd'hui la question des logements à bon marché, vous êtes en présence des deux propositions de M. Fouquiau qui vous offre, dans un projet de convention que je joins à ce mémoire, et sur lequel il pourra être statué dès que la loi à intervenir sera promulguée, de construire pour 20 millions de maisons dans un court délai.

Un autre constructeur, M. Olivier, agissant au nom de sociétés coopératives ouvrières, offre de construire immédiatement vingt-cinq maisons sur des terrains appartenant soit à la Ville, soit à l'Assistance publique, et ultérieurement sur d'autres terrains qu'il peut avoir à bas prix. Il accepterait le principe de la concession emphytéotique que vous avez votée le 20 février dernier (1) et qui fait l'objet d'un mémoire, mais il sollicite, comme M. Fouquiau, les exonérations des impôts d'État et de Ville, ainsi que la garantie de la Ville pour les emprunts qu'il désire contracter. Il ne peut donc être également statué sur cette pétition qu'après le vote de la loi à intervenir.

En résumé, Messieurs, j'ai l'honneur de soumettre à votre examen en vous priant d'en délibérer :

I. — Un projet de loi :

1° Pour accorder les exonérations d'impôts et de taxes d'État et de Ville demandées par les constructeurs de logements à bon marché;

---

(1) Voir la délibération page 959.

2° Pour autoriser la ville de Paris à garantir le montant des annuités des capitaux empruntés en vue de la construction de ces logements;

3° Enfin pour autoriser le Crédit foncier à traiter avec la ville de Paris.

II. — Un projet de convention avec le Crédit foncier aux termes duquel cet établissement s'engagerait à mettre à la disposition des constructeurs que la Ville lui adresserait une somme de 50 millions pour la construction de logements à bon marché (1).

III. — Un projet de convention accompagné d'un cahier de charges à passer entre la ville de Paris, les prêteurs et les constructeurs.

IV. — Les propositions de MM. Fouquiau et Olivier, sur lesquelles il ne pourra être statué d'une manière définitive qu'après la promulgation de la loi à intervenir.

Paris, le 18 juillet 1884.

Le préfet de la Seine,

Signé : E. Poubelle.

---

(1) Voir ci-après le projet de convention.

Projet de convention de principe entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine,

D'une part,

Et le Crédit foncier de France, représenté par M. A. Christophle, son gouverneur,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, jusqu'à concurrence de la somme totale de 50 millions, à toute personne bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable des étages sera affectée à des logements dont le prix annuel de location ne dépassera pas 300 francs.

Les avances, qui seront toujours faites en numéraire, pourront atteindre 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble constructions et terrains. Elles seront faites au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur états visés par M. le préfet de la Seine.

Les prêts ainsi consentis seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux d'intérêt inférieur de 0 fr. 15 c. à celui de ces prêts communaux. Ils seront remboursables au plus tard en soixante-quinze années.

Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir au profit du Crédit foncier de France l'annuité des prêts consentis.

Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'article précédent avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris.

Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris qui aura le droit, en prenant l'engagement de payer au Crédit foncier les annuités restant à courir, d'être subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Si la ville de Paris n'use pas de cette faculté et que le Crédit foncier fasse procéder à l'aliénation de l'immeuble, le Crédit foncier prélèvera d'abord, sur le produit de la vente, le montant de ce qui lui reste dû, et la ville de Paris prélèvera ensuite la somme nécessaire pour rembourser à la Caisse municipale et à l'Etat le montant des divers dégrèvements qui auront pu être consentis ; à cet effet, elle profitera de tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution appartenant au Crédit foncier.

Art. 4. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de la valeur du gage en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, devra être autorisée par une délibération du Conseil municipal.

Toute acceptation ou rejet de proposition ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal.

Art. 5. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de 5 francs.

Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuites ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de 5 francs.

Observations et proposition de M. Amouroux relatives à la création de logements à bon marché à propos de la discussion concernant la Bourse du commerce.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 31 juillet 1884.*)

. . . .

M. AMOUROUX. — Je désire poser une question préjudicielle avant le vote, afin que mes amis et moi sachions quelle attitude prendre. La proposition que je vais lire indiquera notre but.

Vous savez que la démolition des immeubles nécessaires au dégagement de la Halle au blé va jeter sur le pavé 6,000 personnes. Où les logerez-vous ? (*Très bien !*)

Ma proposition ne tend, du reste, qu'à régler l'ordre de nos travaux à la rentrée des vacances.

En voici le texte :

Considérant que toutes les percées pour la création des voies nouvelles ont eu pour résultat l'entassement de la population dans des maisons insalubres ;

Considérant que le projet de la Commission relatif à la création d'une Bourse du commerce et à la continuation de la rue du Louvre entraînera un déplacement de 6,000 habitants ;

Qu'en conséquence, il convient de prendre des dispositions préservatrices,

Le Conseil décide :

La question de la création des logements à bon marché devra précéder, dans notre ordre du jour, celle de la Bourse du commerce, sans préjuger, du reste, des moyens à employer pour son exécution.

Signé : AMOUROUX, VOISIN, MICHELIN, COLLIN, DESMOULINS, BOUÉ, CURÉ, PICHON, CHASSAING, DARLOT, MESUREUR, MATHÉ, DREYFUS, MILLERAND.

M. LE RAPPORTEUR. — L'honorable M. Amouroux a certainement exagéré le nombre des personnes qui seront évincées des immeubles voisins de la Halle au blé. Quoi qu'il en soit, je déclare, en mon nom personnel et au nom de mes amis, me rallier à la proposition qu'il a déposée.

La proposition de M. Amouroux est mise aux voix et adoptée.

Adoption d'une proposition de M. Michelin pour la création d'une Commission des logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 1er août 1884.*)

M. Michelin. — Le Conseil a décidé hier d'inscrire à son ordre du jour la question des logements à bon marché. Comme suite à cette décision, je dépose la proposition suivante :

Le Conseil,

Considérant qu'il est urgent de créer des maisons saines contenant des logements à bon marché,

Délibère :

Une Commission spéciale de *huit* membres sera nommée en séance au scrutin de liste pour examiner les divers projets tendant à la construction de maisons à bon marché.

Signé : Michelin, Amouroux, Pichon, Mathé, Chassaing, Dreyfus, Cattiaux.

Je demande l'urgence et la fixation du scrutin à demain.

L'urgence est déclarée.

La proposition est adoptée.

M. le Président. — Le scrutin figurera à l'ordre du jour de demain.

Scrutin pour la nomination de la Commission des logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 2 août 1884.*)

L'ordre du jour appelle le scrutin pour la nomination de huit membres appelés à former une commission chargée d'examiner les divers projets tendant à la construction de maisons à bon marché.

Le scrutin donne les résultats suivants :

Votants	30
Majorité absolue	16

Ont obtenu :

MM.	Amouroux	23 voix
	Lyon-Alemand	23
	Cernesson	20
	Darlot	19
	Dreyfus	19
	Michelin	17
	Chassaing	15
	Deschamps	13
	Vauthier	10
	Sauton	6
	Gamard	6

Marius Martin	6
Levraud	5
Muzet	5
Leclerc	5
Marsoulan	4
Armengaud	3
Georges Martin	3
Reygeal	2
Ruel	2
Hattat	1
Stupuy	1

MM. Amouroux, Lyon-Alemand, Cernesson, Darlot, Dreyfus, Michelin, ayant seuls obtenu la majorité absolue, sont nommés membres de la Commission.

Plusieurs membres. — La nomination par acclamation des deux membres qui ont obtenu ensuite le plus de voix !

M. Darlot. — La Commission des logements à bon marché de l'ancien Conseil comprenait douze membres ; il serait bon que la nouvelle Commission ait également douze membres.

M. Rousselle. — Huit membres sont suffisants.

M. le Président. — Il n'y a pas d'opposition à la nomination par acclamation ?

MM. Chassaing et Deschamps sont nommés membres de la Commission.

Ouverture de voies nouvelles dans le XVe arrondissement et construction de logements à bon marché. — Offre de M. Kock.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 4 août 1884.)

M. CURÉ. — Messieurs, la 3e Commission a été saisie par M. Kock d'une proposition de cession gratuite des terrains nécessaires à l'ouverture de voies nouvelles dans le XVe arrondissement, à charge par la Ville de prendre à son compte les frais de viabilité et de voirie.

La cession de ces terrains permettrait d'exécuter en partie une voie de vingt mètres de largeur, entre la gare de Grenelle et le pont Mirabeau projeté, et de mettre à l'alignement la rue Saint-Charles. M. Kock s'engage à commencer, aussitôt après l'échange des conventions, les travaux de construction de trente maisons à six étages comprenant des logements à bon marché.

Votre Commission vous propose d'accepter l'offre de M. Kock, comme vous avez déjà, le 3 avril dernier, accepté une offre du même genre de M. Meneau (1).

Ces conclusions sont adoptées et le Conseil prend la délibération ci-après :

---

(1) Voir l'Affaire Meneau, page 974.

Délibération (B. 666) de 1884.

Ouverture de rues dans le XVe arrondissement. — Acceptation de l'offre de M. Kock (M. Curé, *rapporteur*).

(4 août 1884.)

Le Conseil,

Vu la pétition, en date du 1er juillet 1884, aux termes de laquelle M. Kock offre de céder gratuitement à la Ville le terrain nécessaire à l'ouverture de diverses voies nouvelles dans le XVe arrondissement, sous la condition d'être déchargé de tous les frais de viabilité et de voirie, et s'engage à élever 30 maisons à 6 étages comprenant des logements à bon marché, dont les types sont déposés à la direction des Travaux ;

Sur le rapport verbal de la 3e Commission,

Délibère :

Article premier. — Sont acceptées les propositions de M. Kock :

1° De céder gratuitement à la Ville le terrain nécessaire à l'ouverture de voies réglementaires de 12 mètres de largeur, dont le plan d'ensemble est actuellement en possession de l'Administration ;

2° De céder, en outre, gratuitement à la Ville le terrain indiqué par l'Administration pour l'ouverture partielle d'une voie nouvelle de 20 mètres de largeur, entre la gare de Grenelle et le pont Mirabeau projeté, ainsi que pour l'alignement de la rue Saint-Charles.

Art. 2. — M. Kock s'engage à construire sur les voies de lotissement ci-dessus indiquées des maisons à 6 étages, comprenant des logements à bon marché, dont les types sont déposés à la direction des Travaux. La construction de 30 de ces maisons devra commencer aussitôt après l'échange des conventions.

Art. 3. — M. Kock sera déchargé de tous les frais de viabilité et de voirie afférents auxdites rues.

Renvoi à la Commission spéciale d'une proposition de M. Curé tendant à dégrever des frais de viabilité les propriétaires qui feront construire des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 4 août 1884.)

M. VAUTHIER. — Messieurs, la 3e Commission a été saisie d'une proposition de notre collègue Curé, tendant à dégrever des frais de viabilité les propriétaires qui feront construire sur leurs terrains des logements à bon marché.

La 3e Commission, tout en rendant hommage au sentiment qui a inspiré la proposition, n'admet pas que les dégrèvements des frais de viabilité, dans certains cas donnés, puissent être appliqués d'une manière générale. Elle estime que ces dégrèvements doivent rester des questions d'espèce, sur lesquelles le Conseil sera chaque fois appelé à statuer, comme il l'a fait dans quelques circonstances.

Seulement, comme il est bon que le Conseil lui-même ait des règles fixes, comme il est utile que les propriétaires désireux de construire des logements à bon marché sachent exactement à quelles conditions ils peuvent obtenir le dégrèvement total ou partiel des frais de viabilité, la Commission demande le renvoi de la proposition de nos honorables collègues à l'Administration, pour que celle-ci dresse et soumette au Conseil le programme

desdites conditions dans le sens de la proposition, en y joignant l'exposé des données hygiéniques générales auxquelles les logements à bon marché à construire devront satisfaire.

M. Amouroux. — Puisque le Conseil a nommé, dans la dernière séance, une commission spécialement chargée de la question des logements à bon marché, je demande que cette affaire lui soit renvoyée.

M. Rousselle, président de la 3e Commission. — Je ne m'y oppose nullement.

M. le Rapporteur. — J'accepte le renvoi à la commission spéciale.

Le renvoi à la Commission des logements à bon marché est prononcé.

Mémoire de M. le préfet de la Seine au Conseil municipal relatif à la construction de logements à bon marché et à la concession emphytéotique de terrains appartenant à la ville de Paris et à l'Assistance publique. — Approbation d'un cahier de charges et mise en adjudication de 4 lots de terrains communaux rue de Tolbiac.

Messieurs,

Par une délibération en date du 20 février dernier (1), vous avez invité l'Administration notamment à concéder, à titre d'emphytéose, certains terrains appartenant soit à la ville de Paris, soit à l'Assistance publique, avec obligation pour les concessionnaires d'y élever des maisons construites et louées selon les conditions d'un cahier des charges approuvé par le Conseil municipal.

Aux termes de cette même délibération, la concession emphytéotique dont il s'agit doit être faite moyennant une redevance annuelle fixée aux enchères pour une durée de soixante-quinze années, les terrains et les constructions devant, à l'expiration du

(1) Voir page 959.

bail, faire retour à la ville de Paris ou à l'Assistance publique sans aucune indemnité à leur charge.

J'ai l'honneur, Messieurs, de soumettre à votre examen et à votre approbation le projet de cahier des charges qui a été étudié par mon administration et rédigé conformément à l'avis de M. Delapalme, notaire-conseil de la ville de Paris.

Les questions de droit multiples que soulevait ce projet ont fixé longuement l'attention des notaires de la Ville et les ont amenés à reconnaître qu'il n'y avait dans l'espèce qu'un bail simple avec obligation de construire, la doctrine et la jurisprudence s'accordant à refuser le caractère d'emphytéose à tout bail d'après lequel le preneur ne jouit pas de la liberté entière de céder et d'hypothéquer son droit.

En partant de ce principe, l'Administration pense qu'on ne doit pas stipuler que l'adjudicataire aura à se défendre des servitudes passives et faire valoir les servitudes actives à ses risques et périls, et qu'il est seulement utile, pour sauvegarder les droits de la Ville pendant la longue durée du bail, d'obliger l'adjudicataire à prévenir l'Administration dans un bref délai de tous les faits qui pourraient donner naissance à une servitude.

L'obligation de conférer à la Ville une hypothèque sur les constructions ne parait pas devoir être inscrite dans le cahier des charges puisque la ville de Paris, dans le cas de résiliation du bail ou d'expulsion de l'adjudicataire, doit devenir propriétaire des constructions sans avoir à payer aucune indemnité ; et il en est de même de l'interdiction au preneur de conférer une hypothèque sur les constructions sans le consentement préalable de la ville de Paris, cette hypothèque ne pouvant lui préjudicier, puisqu'à la fin du bail les constructions lui appartiennent libres de toutes dettes et charges. L'autorisation donnée par la Ville serait au contraire de nature à donner à l'hypothèque un caractère définitif, ce qu'il faut éviter ; et il suffit de stipuler que tous droits de privilège ou d'hypothèque dont les constructions pour-

raient être grevées pendant la durée du bail s'éteindront de plein droit en même temps que le bail.

Dans un autre ordre d'idées, il semble utile :

De stipuler que les terrains seront loués sans garantie de la nature du sol ou du sous-sol, de manière à prévenir toute réclamation de l'adjudicataire à ce sujet ;

De parer par une déchéance au cas où, les constructions venant à être incendiées, le preneur voudrait se soustraire à l'obligation de reconstruire ;

Enfin de sanctionner expressément le défaut de paiement du loyer par la résiliation du bail après un simple commandement de payer resté infructueux.

Ces principes ont servi de base à la rédaction du cahier des charges fixant les conditions de l'adjudication du bail des terrains de la Ville, auquel est annexé un cahier des charges générales relatif au mode de construction des maisons à édifier sur ces terrains.

Je vous propose, Messieurs, si vous approuvez ce cahier des charges type, d'en faire l'application en mettant en vente un terrain communal situé rue de Tolbiac (XIIIe arrondissement), d'une surface totale de 2,881 mètres divisée en quatre lots de contenance à peu près égale.

Le montant de la redevance annuelle pour chacun de ces quatre lots pourrait être fixé comme mise à prix pour les enchères à la somme de 100 francs.

Ce terrain est exceptionnellement bien placé pour tenter l'expérience prescrite par le Conseil municipal.

Il se trouve à 200 mètres d'une gare du chemin de fer de Ceinture et à 100 mètres d'une tête de ligne d'omnibus. Son voisinage du parc de Montsouris lui assure des conditions exceptionnelles de salubrité et d'agrément pour les familles,

Le résultat de l'adjudication nous permettra, Messieurs, d'apprécier s'il est possible de trouver la solution de la question des logements à bon marché par la location à bas prix des terrains appartenant à la Ville, avec retour à celle-ci des immeubles édifiés par les adjudicataires.

Paris, le 18 juillet 1884.

Le préfet de la Seine,

Signé : Poubelle.

Mémoire de M. le préfet de la Seine au Conseil municipal relatif à la construction de quatre maisons types renfermant des logements à bon marché.

Messieurs,

Par une délibération en date du 20 février dernier (1), vous avez notamment invité l'Administration à mettre à l'étude la construction sur un terrain appartenant à la Ville de quatre maisons renfermant des logements à bon marché, établies au minimum de prix de revient compatible avec les règles de l'hygiène ; à n'admettre que les sociétés ouvrières aux adjudications des travaux à faire, et à vous soumettre les plans et les cahiers des charges de ces constructions.

Le Conseil avait en vue dans l'espèce de faire une expérience dans les meilleures conditions possibles au point de vue de l'établissement d'un prix de revient; mais il m'a paru que, si cette expérience ne portait que sur un seul groupe de maisons, elle ne pourrait offrir les éléments de comparaison suffisants. J'ai donc cru devoir chercher les moyens de fournir au Conseil municipal, tout en restant dans l'esprit de la délibération, une base d'appréciation plus certaine, résultant des études non plus d'un seul, mais de plusieurs architectes.

C'est dans cet ordre d'idées que j'ai choisi quatre terrains com-

(1) Voir cette délibération, page 959.

munaux situés dans les quartiers de la périphérie, et à proximité de moyens de communication faciles, savoir : rue Barrault (XIIIe arrondissement) ; rue du Champ-d'Asile (XIVe arrondissement) ; rue de Bercy (XIIe arrondissement) et rue Mallet (XVe arrondissement). J'ai chargé MM. Aldrophe, Bouvard, Lheureux et Vaudremer, architectes sectionnaires de la ville de Paris, de préparer chacun un projet de construction d'une seule maison, établi d'après un cahier des charges uniforme, dont les dispositions principales vous ont été communiquées lors de votre première délibération et dont un texte plus étendu vous est actuellement soumis.

Vous trouverez ci-annexés, Messieurs, les quatre projets dressés dans ces conditions et dont voici l'économie générale :

Le projet étudié par M. Aldrophe pour la construction d'une maison rue Barrault s'élèverait en dépense, terrain compris et déduction faite de la valeur des mitoyennetés à avancer, à la somme nette de 255,470 francs pour un revenu net de 9,747 fr. 45 c. (la moitié de la surface habitable étant seule affectée aux logements à bon marché), et la proportion est :

1° Pour le prix du mètre superficiel de construction (372 mètres), 655 fr. 45 c. ;

2° Pour le revenu, 3 fr. 81 c. %.

Le projet de M. Bouvard prévoit dans les mêmes conditions, pour une maison rue du Champ-d'Asile, une dépense de 167,393 francs avec un revenu de 6,544 francs. Le prix de revient du mètre superficiel (224 mètres) est de 694 francs et le revenu de 3 fr. 91 c. %.

M. Lheureux, auteur du projet rue de Bercy, évalue la dépense à 208,475 fr. 22 c., le revenu à 8,010 fr. 75 c., le prix du mètre superficiel (313 m. 45 c.) à 565 francs, et la proportion du revenu au capital engagé à 3 fr. 85 c. %.

Enfin M. Vaudremer, pour une maison rue Mallet, estime la

dépense à 133,055 fr. 25 c., le revenu à 4,635 fr. 50 c., le prix de revient du mètre superficiel (192 m. 46 c.) à 639 francs et la proportion du revenu à 3 fr. 48 c. °/₀.

Il convient de reconnaître que chacun de ces architectes se trouvait pour l'établissement de son projet en face de difficultés particulières provenant soit de la nature, soit de la situation des terrains, et que les prévisions de dépenses en ont été augmentées dans une certaine proportion ; mais le Conseil n'ignore pas que, dans le plus grand nombre des opérations de construction, il y a à tenir compte de difficultés de ce genre et l'Administration n'aurait pas agi avec toute la prudence nécessaire si elle avait pris pour sujet d'études des terrains exceptionnellement bien situés.

Il résulte donc de ces quatre termes de comparaison :

1° Que le prix de revient du mètre superficiel est compris entre 565 francs et 694 francs, déduction faite des rabais, qui s'élèvent en moyenne à environ 17 °/₀, et donne une moyenne de 636 francs ;

2° Que la proportion du revenu net au capital déboursé varie entre 3 fr. 48 c. et 3 fr. 91 c. °/₀, et s'élève en moyenne à 3 fr. 76 c. °/₀.

Dans ces conditions, il me parait peu probable que des constructeurs ou des propriétaires tentent une opération dont le revenu serait aussi peu rémunérateur en même temps que très aléatoire, si l'on tient compte des non-valeurs assez importantes dans les immeubles à petites locations.

Ce revenu étant inférieur en moyenne de 1 fr. 24 c. °/₀, soit un quart, au taux légal d'intérêt, il semble nécessaire, si le Conseil veut encourager d'une manière efficace la construction de logements salubres à bon marché, qu'il se réserve la faculté d'accorder aux constructeurs tout ou partie, suivant le cas, des avantages énumérés dans les deux autres mémoires qui lui sont également soumis.

En ce qui concerne le mode d'exécution, votre délibération du 20 février portait que les travaux seraient mis en adjudication et que les sociétés ouvrières seraient seules admises à y prendre part. J'ai l'honneur, en conséquence, de mettre sous vos yeux les deux pétitions ci-jointes de sociétés ouvrières demandant à bénéficier des dispositions de cet article. Mais je dois appeler votre attention sur l'opinion unanime des architectes, qui estiment que le système des marchés à forfait, passés avec des entrepreneurs de choix, est le moyen le plus économique d'assurer la bonne exécution des travaux et de prévenir toute cause d'excédent. Les évaluations de dépenses qui ont servi de base aux calculs précédents ont été établies dans cette hypothèse, déduction faite des rabais proposés par les entrepreneurs.

En résumé, Messieurs, pour que l'art. 2 de votre délibération du 20 février dernier puisse recevoir une suite conforme, il serait utile d'ouvrir à l'Administration, soit un crédit de 699,777 fr. 97 c., si vous adoptez le mode d'exécution par marchés à forfait (cette somme représentant le montant de la dépense nette après déduction du prix des terrains, du montant des rabais et de la valeur des mitoyennetés remboursables); soit un crédit de 852,593 fr. 18 c., dans le cas où vous jugeriez bon de maintenir les dispositions de l'art. 3 de votre délibération relatif à la mise en adjudication des travaux restreinte aux sociétés ouvrières.

Mais, comme le budget de l'exercice courant ne présente pas de disponibilité suffisante pour faire face à l'une ou l'autre de ces deux dépenses, je me borne, Messieurs, à vous soumettre le dossier de l'affaire, en vous priant de vouloir bien y donner telle suite que vous le croirez nécessaire.

Paris, le 15 octobre 1884.

Le préfet de la Seine,

Signé : Poubelle.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 1er décembre 1884.

La séance est ouverte à trois heures et demie, sous la présidence de M. Darlot.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Cernesson, Chassaing, Darlot, Dreyfus, Lyon-Alemand, Michelin.

M. le Président communique une lettre de M. Rouanet demandant à la Commission d'entendre les délégués nommés dans une assemblée tenue, le 19 octobre dernier, rue de Lyon.

La Commission décide qu'elle convoquera ces délégués à une prochaine réunion.

M. Dreyfus rappelle qu'il a été chargé de classer toutes les propositions soumises à la Commission. Il a tout d'abord écarté les projets émanant de particuliers. La Ville ne peut pas, selon lui, entrer successivement en négociations avec les uns et les autres; son rôle doit se borner à procurer des ressources générales à toutes les personnes disposées à accepter les conditions qu'elle fixera semblables pour tous.

Cette élimination faite, on reste en présence du projet de convention avec le Crédit foncier, consistant à accorder des détaxes

aux constructeurs et à garantir un intérêt de 65 °/₀ (en réalité de 15 °/₀, puisque les prêts ordinaires consentis par le Crédit foncier s'élèvent à 50 °/₀ de la valeur de l'immeuble).

La proposition de détaxer les constructeurs n'a pas peu contribué à faire repousser le projet par le Conseil, cela n'est pas douteux; en outre, la Commission ne présentait pas un projet de traité ferme.

Il faut donc, tout d'abord, demander à l'Administration de rouvrir les négociations avec le Crédit foncier sur les bases suivantes :

La garantie d'intérêt serait portée de 65 °/₀ à un chiffre à déterminer (70 ou 75 °/₀); il ne serait accordé aucun dégrèvement, sauf, bien entendu, ceux de droit commun.

M. CERNESSON estime que c'est à la Commission et non à l'Administration d'entrer en négociations avec le Crédit foncier.

M. LE PRÉSIDENT répond que, si la Commission le désire, il convoquera M. le gouverneur du Crédit foncier.

M. DREYFUS expose que, d'autre part, le Conseil ayant adopté une proposition de M. Michelin relative à la concession emphythéotique de terrains communaux, l'Administration a préparé un projet de cahier des charges à imposer aux concessionnaires. Ce projet de cahier des charges peut être accepté, sauf quelques modifications de détail. Ainsi l'orateur pense qu'il conviendrait de substituer les mots « baux à longs termes » à l'expression « baux emphythéotiques ».

M. MICHELIN dit que ce qu'il importe, c'est d'interdire aux concessionnaires le droit d'hypothéquer les immeubles.

M. DREYFUS pense qu'il conviendrait que l'amende à infliger au concessionnaire qui ferait payer un loyer dépassant le maximum fixé fût prononcée par le Conseil de préfecture.

M. Michelin ne partage pas cet avis. En procédant de la sorte on semblerait mettre en doute la validité de la clause.

M. Dreyfus estime qu'il faudrait insérer une clause d'amende au cas où l'immeuble ne serait pas entretenu en bon état. L'amende serait prononcée par le préfet agissant en qualité de maire de Paris. Cette amende, dont le montant serait déterminé à dire d'expert, aurait le caractère de dommages-intérêts.

En ce qui concerne l'assurance contre l'incendie, M. Dreyfus estime que la désignation des compagnies auxquelles les constructeurs pourront s'assurer pourra être faite par le préfet sur une liste dressée par le Conseil.

M. Cernesson répond qu'il conviendrait d'obliger les constructeurs à s'assurer à la Compagnie d'assurances mutuelles immobilières, dont le siège est à Paris, rue de Castiglione. Grâce au système de la mutualité, le tarif des abonnements y est des plus minimes.

M. Dreyfus ajoute qu'au cahier des charges est joint un projet de délibération en faisant l'application à l'aliénation d'une parcelle de terrain rue de Tolbiac.

Il donne ensuite lecture du projet de cahier des charges relatif à la construction.

A la suite de cette lecture, M. Dreyfus propose de présenter en premier lieu au Conseil un rapport sur le projet de concession à long terme de terrains communaux. Le projet de traité avec le Crédit foncier lui serait ensuite soumis.

Sur la proposition de M. Dreyfus, M. Michelin lui est adjoint pour la préparation du rapport.

La séance est levée à quatre heures quinze minutes.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du mardi 27 janvier 1885.

La séance est ouverte à trois heures trente minutes, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Chassaing, Darlot, Deschamps, Dreyfus. Lyon-Alemand.

Le procès-verbal de la séance du lundi 1er décembre 1884 est adopté.

M. Rouanet, membre de la délégation nommée dans une réunion publique tenue rue de Lyon, le 19 octobre dernier, est introduit.

M. ROUANET expose que dans une réunion tenue rue de Lyon, le 19 octobre dernier, réunion à laquelle assistaient plus de mille citoyens, des mesures d'une application immédiate pour apporter un remède au chômage et à la misère furent discutées, notamment en ce qui concerne la question des loyers. M. Vaillant, membre du Conseil municipal, assistait à cette réunion, à la suite de laquelle il saisit le Conseil de plusieurs propositions relatives à la crise.

Outre ces propositions, l'assemblée avait adopté un projet

qu'une délégation était chargée de présenter à la Commission des logements à bon marché.

En conséquence, M. Rouanet écrivit le 25 octobre au président de la Commission pour lui demander de fixer le jour où la délégation pourrait se présenter. Ce n'est qu'environ deux mois après que M. Rouanet reçut une réponse.

Enfin, le 24 janvier, il reçut une convocation pour aujourd'hui, mais une convocation individuelle. M. Rouanet en donna communication à ses collègues qui, ne jugeant pas que cette convocation les visât, déclarèrent qu'ils ne pouvaient pas se présenter devant la Commission ; ils estimèrent en outre que, si la Commission avait adressé à M. Rouanet une lettre individuelle, ce n'était sans doute que pour obtenir de lui de simples renseignements.

La délégation ne s'expliquait pas, en effet, qu'on eût attendu trois mois pour l'entendre. Elle n'a donc donné à M. Rouanet d'autre mandat que celui d'exprimer sa déception de voir que la Commission des logements à bon marché ait mis si peu d'empressement à répondre à son appel.

M. LE PRÉSIDENT répond que la lettre qu'il a adressée à M. Rouanet le 19 octobre dernier indiquait nettement le caractère collectif de la convocation qu'il a reçue le 24 janvier.

Cette lettre est en effet ainsi conçue :

A Monsieur Rouanet.

Monsieur,

La Commission des logements à bon marché a décidé, dans sa dernière séance, qu'elle entendrait les délégués désignés dans l'assemblée tenue rue de Lyon le 19 octobre dernier.

Je vous informerai ultérieurement du jour et de l'heure où elle se réunira pour recevoir la délégation.

Recevez, etc.

Le président de la Commission,

Signé : DARLOT.

Cette lettre dit que la Commission acceptait d'entendre, non pas M. Rouanet individuellement, mais les délégués.

D'autre part, à qui M. le Président pouvait-il adresser des convocations si ce n'est à M. Rouanet seul, puisqu'à l'heure actuelle il ignore encore non seulement les noms et adresses des autres délégués, mais même leur nombre ?

D'ailleurs M. Rouanet, dans la demande de convocation qu'il a adressée à la Commission et qui n'est signée que de lui seul, s'exprime ainsi :

C'est au nom de cette délégation, nommée conformément aux décisions de l'assemblée de la rue de Lyon, que je viens vous prier, Monsieur, de bien vouloir m'informer du lieu, de la date et de l'heure auxquels la Commission des logements, que vous présidez, pourra ou voudra nous recevoir.

Les termes de cette lettre sont précis et établissent bien que M. Rouanet se chargeait de prévenir ses collègues.

Enfin, quant au retard dont vient de se plaindre M. Rouanet, il s'explique par les nombreux travaux qui ont absorbé pendant les deux derniers mois de l'année tous les instants du Conseil, travaux que ni M. Rouanet ni ses collègues ne doivent ignorer.

M. Dreyfus constate que la délégation a fait preuve d'une susceptibilité exagérée.

M. Rouanet répond qu'elle avait le droit d'espérer que la Commission des logements à bon marché ne mettrait pas trois mois pour se décider à la recevoir.

M. Dreyfus réplique que, si le Conseil municipal est aux ordres du suffrage universel, il n'est pas tenu de répondre à des injonctions individuelles, et que lui seul est juge de l'ordre de ses travaux. La délégation oublie-t-elle que les fonctions des conseillers municipaux sont gratuites et que ceux-ci sont dès lors obligés de

concilier leurs travaux avec les exigences de la vie? M. Dreyfus s'étonne que ce soient des travailleurs qui adressent de semblables reproches à la Commission.

Quoi qu'il en soit, l'ordre des travaux de la Commission est réglé par elle. Si elle n'a pas convoqué plutôt la délégation, c'est qu'elle a eu à entendre un grand nombre de personnes, et elle n'avait aucun motif de lui donner un tour de faveur.

M. Rouanet répète que la délégation a jugé que la convocation qui lui était adressée était purement individuelle. S'il n'y a là qu'un simple malentendu, il prie M. le Président de vouloir bien lui adresser une nouvelle convocation dont il fera part à la délégation.

M. le Président répond que, ne connaissant pas les noms des délégués, ni le siège de la délégation, il ne pourra encore adresser de lettre de convocation qu'à M. Rouanet. Il constate donc que M. Rouanet ne fait en ce moment qu'une querelle de procédure.

M. Lyon-Alemand dit que la Commission n'a pas à exciper des nombreux travaux du Conseil pour s'excuser auprès de la délégation de ne la convoquer qu'aujourd'hui. Les représentants du suffrage universel remplissent le mandat que leur ont confié les électeurs comme ils croient devoir le faire, et personne n'a à leur dicter leur conduite. Il ne faut pas intervertir les rôles. Les commissions, quelles qu'elles soient, reçoivent les personnes qui demandent à être entendues le jour où elles le jugent convenable, et elles n'ont à recevoir de reproches de qui que ce soit.

M. Rouanet répond qu'il n'a pas à discuter ni à apprécier la conduite de la Commission, puisqu'il ne se présente devant elle qu'à titre individuel. Il maintient que la convocation qui lui a été adressée était irrégulière en la forme, et que, s'il n'y a eu

qu'un malentendu, la délégation n'en est nullement responsable. Celle-ci ne doit donc pas être accusée de déloyauté.

M. Dreyfus dit que personne n'a jamais rien dit de semblable.

A une question de M. le Président, M. Rouanet répond qu'il n'a pas mandat de la délégation de présenter à la Commission les résolutions qu'elle devait lui soumettre.

Il est entendu qu'une lettre de convocation pour une prochaine réunion sera adressée à M. Rouanet et que celui-ci la communiquera à ses collègues.

M. Rouanet se retire.

M. Dreyfus donne lecture d'un rapport sur un projet de mise en adjudication de la concession à long terme de terrains communaux situés rue de Tolbiac pour y construire des logements à bon marché.

Ce rapport sera imprimé et distribué.

Sur la proposition de M. Dreyfus, le projet de cahier des charges générales pour la construction de logements à bon marché, soit directement par la Ville, soit par des concessionnaires temporaires de terrains communaux, est renvoyé, pour examen et rapport, à M. Cernesson.

M. Dreyfus propose à la Commission d'adopter un projet préparé par l'Administration, conformément à une décision du Conseil, relativement à la construction de quatre maisons-types.

Il donne lecture du mémoire de M. le préfet de la Seine (1).

M. Lyon-Alemand constate que l'Administration connaît les

---

(1) Voir le texte de ce mémoire page 1005.

rabais qui seront faits si les travaux sont exécutés par ses architectes ; mais elle ignore quels rabais consentiraient les sociétés ouvrières.

Dans ces conditions, il estime qu'il conviendrait d'appeler tous les architectes ou entrepreneurs à un concours. L'auteur du projet qui coûterait le moins cher, tout en remplissant les conditions exigées, serait chargé des travaux.

Ce n'est pas, en effet, en construisant des maisons-types, qui donneront un intérêt inférieur à 4 °/₀, qu'on peut espérer que l'exemple donné par la Ville sera suivi. Agir ainsi, c'est faire un pas en arrière, c'est montrer que la solution proposée est impraticable.

D'autre part, les terrains désignés par l'Administration pour faire des essais ont été mal choisis. Leur valeur est trop élevée et le prix des immeubles en est d'autant augmenté. C'est ainsi qu'on propose d'élever une des maisons-types rue de Bercy, où le terrain a une valeur d'au moins 100 francs.

M. Deschamps partage cet avis.

Il n'y a aucune nécessité d'élever les maisons-types sur des terrains communaux.

Pourquoi la Ville n'achèterait-elle pas des terrains de valeur moindre ?

Le total de la dépense serait ainsi diminué, et il y aurait plus de chance de voir l'exemple de la Ville suivi par les constructeurs.

Il y aurait donc lieu, à son avis, de demander à l'Administration une nouvelle étude dans ce sens.

M. Dreyfus pense qu'en présence des observations présentées par MM. Lyon-Alemand et Deschamps, il conviendrait d'ajourner la décision et d'entendre les explications de M. le directeur des Travaux. (*Assentiment.*)

La Commission décide qu'elle convoquera M. le directeur des Travaux à sa prochaine réunion, qui est fixée au samedi 31 janvier, à quatre heures.

La séance est levée à cinq heures.

Rapport n° 3 de 1885 présenté par MM. Dreyfus et Michelin, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur un projet de mise en adjudication de la concession à long terme des terrains communaux situés rue de Tolbiac, pour y construire des logements à bon marché (1).

Messieurs,

Dans sa séance du 20 février 1884, le Conseil municipal qui nous a précédés adoptait, pour la création de logements à bon marché, la proposition suivante, déposée par M. Michelin et un certain nombre de ses collègues, et votée par 37 voix contre 15:

M. le préfet de la Seine est invité à concéder, à titre d'emphytéose, certains terrains appartenant à la Ville, avec obligation pour les concessionnaires d'y élever des maisons construites et louées selon les conditions d'un cahier des charges approuvé par le Conseil municipal.

Cette concession emphytéotique sera faite moyennant une redevance annuelle fixée aux enchères pour une durée de 75 années.

A l'expiration du bail, les travaux et constructions feront retour à la Ville, sans aucune indemnité à sa charge.

Au cours de la discussion, le système fut étendu aux terrains appartenant à l'Assistance publique.

---

(1) L'impression de ce rapport a été ordonnée par la Commission des logements à bon marché dans sa séance du 27 janvier 1885.

Aussitôt après le vote du Conseil, l'Administration se mit vivement à l'œuvre et, dès le mois de juillet dernier, elle introduisait, devant la Commission élue par le nouveau Conseil, le projet de cahier des charges qui fait l'objet de ce rapport.

A ce projet de cahier des charges est jointe une proposition tendant à la mise en adjudication de quatre lots de terrains communaux situés rue de Tolbiac. C'est le commencement immédiat de l'application du système proposé par M. Michelin.

Les questions de droit multiples que soulevait ce projet ont fixé longuement l'attention des notaires de la Ville et les ont amenés à reconnaitre qu'il n'y avait dans l'espèce qu'un bail simple avec obligation de construire, la doctrine et la jurisprudence s'accordant à refuser le caractère d'emphytéose à tout bail d'après lequel le preneur ne jouit pas de la liberté entière de céder et d'hypothéquer son droit. Il est bon de faire remarquer que dans le cas présent cette liberté eût été contraire aux droits de la Ville.

En partant de ce principe, l'Administration pense qu'on ne doit pas stipuler que l'adjudicataire aura à se défendre des servitudes passives et à faire valoir les servitudes actives à ses risques et périls et qu'il est seulement utile, pour sauvegarder les droits de la Ville pendant la longue durée du bail, d'obliger l'adjudicataire à prévenir l'Administration dans un bref délai de tous les faits qui pourraient donner naissance à une servitude.

L'obligation de conférer à la Ville une hypothèque sur les constructions nous parait devoir être inscrite dans le cahier des charges puisque la ville de Paris, dans le cas de résiliation du bail ou d'expulsion de l'adjudicataire, doit devenir propriétaire des constructions sans avoir à payer aucune indemnité ; et il en est de même de l'interdiction au preneur de conférer une hypothèque sur les constructions sans le consentement préalable de la ville de Paris, cette hypothèque ne pouvant lui préjudicier jusqu'à la fin du bail, les constructions lui appartenant libres de toutes dettes et charges. L'autorisation donnée par la Ville

serait, au contraire, de nature à donner à l'hypothèque un caractère définitif, ce qu'il faut éviter, et il suffit de stipuler que tous les droits de privilège ou d'hypothèque dont les constructions pourraient être grevées pendant la durée du bail s'éteindront de plein droit en même temps que le bail.

Dans un autre ordre d'idées, il semble utile :

De stipuler que les terrains seront loués sans garantie de la nature du sol ou du sous-sol, de manière à prévenir toute réclamation de l'adjudicataire à ce sujet ;

De parer par une déchéance au cas où, les constructions venant à être incendiées, le preneur voudrait se soustraire à l'obligation de reconstruire ;

Enfin, de sanctionner expressément le défaut de paiement du loyer par la résiliation du bail après un simple commandement de payer resté infructueux. Les quelques modifications apportées au cahier des charges par votre Commission sont de pures modifications de forme ayant pour objet de constater que le préfet agira comme maire de Paris.

Ces principes ont servi de base à la rédaction du cahier des charges fixant les conditions de l'adjudication du bail des terrains de la Ville, auquel est annexé un cahier des charges générales relatif au mode de construction des maisons à édifier sur ces terrains.

Nous vous proposons, Messieurs, d'accord avec l'Administration, si vous approuvez ce cahier des charges type, d'en faire l'application en mettant en vente un terrain communal situé rue de Tolbiac (XIIIe arrondissement), d'une surface totale de 2,881 mètres divisée en 4 lots de contenance à peu près égale.

Le montant de la redevance annuelle pour chacun de ces 4 lots pourrait être fixé comme mise à prix pour les enchères à la somme de 100 francs.

Ce terrain est exceptionnellement bien placé pour tenter l'expérience prescrite par le Conseil municipal.

Il se trouve à 200 mètres d'une gare du chemin de fer de Ceinture et à 100 mètres d'une tête de ligne d'omnibus. Son voisinage du parc de Montsouris lui assure des conditions exceptionnelles de salubrité et d'agrément pour les familles.

Le résultat de l'adjudication nous permettra, Messieurs, d'apprécier s'il est possible de trouver la solution de la question des logements à bon marché par la location à bas prix des terrains appartenant à la Ville, avec retour à celle-ci des immeubles édifiés par les adjudicataires. Eu tout cas, il convient de constater que ce que nous vous apportons aujourd'hui, ce n'est pas encore une solution, mais une étude, et une étude sur un système qui n'engage aucune question financière. Nous vous apporterons à bref délai les rapports sur les autres systèmes proposés.

Paris, le 28 janvier 1885.

Les rapporteurs,

DREYFUS et MICHELIN.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Vu sa délibération, en date du 20 février dernier (1), relative à la construction de logements à bon marché sur des terrains appartenant à la ville de Paris et à l'Assistance publique, concédés à titre d'emphytéose ;

Vu le mémoire, en date du 18 juillet 1884 (2), par lequel M. le préfet de la Seine lui soumet un projet de cahier des charges dressé en exécution de ladite délibération et lui propose de mettre en adjudication quatre lots de terrains communaux situés rue de Tolbiac (XIIIe arrondissement) ;

Vu le cahier des charges annexé à ce mémoire (3) relatif tant aux conditions de l'adjudication des terrains qu'au mode de construction des maisons ;

Vu le plan des quatre lots de terrains, d'une contenance totale de 2,881 mètres, dont la mise en adjudication est proposée dans les conditions du cahier des charges susvisé et sur la mise à prix de 100 francs de redevance annuelle pour chacun des quatre lots,

Délibère :

Article premier. — Est approuvé le cahier des charges susvisé dont la teneur suit.

---

(1) Voir page 959.
(2) Voir page 1001.
(3) Voir page 1025.

Art. 2. — M. le préfet de la Seine, agissant au nom de la ville de Paris, est autorisé à mettre en adjudication, dans les conditions du cahier des charges ci-dessus approuvé, les quatre lots de terrains communaux situés rue de Tolbiac et figurés en bleu foncé au plan ci-annexé.

Les enchères portant sur la redevance annuelle à percevoir par la ville de Paris pour chacun de ces quatre lots seront reçues sur la mise à prix de 100 francs.

Nul ne sera admis à concourir à l'adjudication s'il n'a consigné, au préalable, entre les mains du notaire chargé des enchères, un cautionnement fixé pour chacun des quatre lots à la somme de 10,000 francs.

Ce cautionnement sera restitué immédiatement après l'adjudication aux dépositaires non adjudicataires.

Il constituera pour l'adjudicataire le cautionnement provisoire exigé par l'art. 4 du cahier des charges susvisé.

ANNEXE AU RAPPORT DE MM. DREYFUS ET MICHELIN

Charges et conditions de l'adjudication du bail de terrains pour la construction de logements à bon marché.

DÉSIGNATION.

. . . .

Ainsi au surplus que lesdits terrains s'étendent, poursuivent et comportent, sans garantie de la contenance susindiquée, comme aussi sans que l'adjudicataire puisse exercer aucun recours contre la ville de Paris à raison de la nature du sol ou du sous-sol.

DURÉE DU BAIL.

Le bail aura une durée de soixante-quinze années entières et consécutives à compter du jour de l'adjudication.

CHARGES ET CONDITIONS.

Article premier. — L'adjudicataire devra élever des constructions dans le délai d'une année à compter du jour de l'adjudication ; la moitié de la surface habitable de ces constructions sera affectée à des logements destinés à être loués dans les conditions déterminées par l'art. 5 ci-après.

Pour édifier ces constructions, l'adjudicataire devra se conformer aux conditions détaillées au *Cahier des charges générales pour la construction de logements à bon marché,* indépendamment de celles en usage pour édifier de bonnes constructions, satisfaire aux règles de l'art et se conformer aux règlements de voirie.

Art. 2. — A la fin de la jouissance, à quelque époque et pour quelque cause qu'elle ait lieu, même dans le cas de résiliation du bail ou d'expul-

sion de l'adjudicataire, toutes les constructions élevées par l'adjudicataire seront la propriété exclusive de la ville de Paris sans qu'elle ait à payer aucune indemnité.

En conséquence, tous les droits de privilège ou hypothèque dont les constructions pourraient être grevées pendant la durée du bail s'éteindront de plein droit en même temps que le droit au bail.

Art. 3. — L'adjudicataire sera tenu, avant tout commencement d'exécution de travaux, de soumettre ses plans et devis de construction et de canalisation à l'approbation de M. le préfet de la Seine, et d'y apporter toutes modifications et tous changements qui pourront être demandés par l'Administration.

L'autorisation de construire ne sera délivrée qu'après cette approbation.

Les constructions devront être faites conformément aux plans et devis approuvés et aux clauses du cahier des charges générales. Elles seront exécutées sous le contrôle et la surveillance des agents de l'Administration désignés à cet effet, qui auront le droit d'ordonner la suspension des travaux dans le cas où une modification quelconque aux dispositions arrêtées serait faite sans l'approbation préalable de l'Administration.

Aucune construction annexe ne devra être élevée sans l'autorisation de l'Administration.

Art. 4. — En garantie de la bonne exécution des constructions, l'adjudicataire déposera à la Caisse municipale, dans la huitaine de l'adjudication, un cautionnement montant à la somme de dix mille francs.

Ce cautionnement pourra être constitué soit en numéraire, soit en rentes sur l'État, en obligations de la ville de Paris ou du département de la Seine, bons de la Caisse municipale ou du Trésor, le tout au choix de l'adjudicataire. La valeur de ces titres sera calculée d'après le dernier cours moyen de la Bourse.

Le cautionnement versé en numéraire à la Caisse municipale produira un intérêt à 3 %.

S'il est constitué en titres, l'adjudicataire touchera les intérêts ou arrérages dont ces titres sont productifs.

Il est expressément convenu que les valeurs ainsi déposées ne pourront, pendant la durée des travaux, être retirées de la Caisse municipale sous aucun prétexte, même pour être remplacées par des valeurs équivalentes, si ce n'est dans le cas de remboursement par voie de tirage au

sort, auquel cas chaque valeur sortie devra être remplacée par une valeur de même nature.

En cas d'inexécution des travaux dans le délai d'un an après l'adjudication, le bail sera résilié de plein droit après trois mises en demeure successivement faites chacune à un mois de distance, et l'adjudicataire devra remettre à ses frais les lieux en leur état primitif. Il devra en plus verser à la Caisse municipale une indemnité égale au cinquième du cautionnement, ou bien cette indemnité sera prélevée d'office sur le cautionnement, qui ne sera restitué qu'après ce versement.

Dans le cas où les constructions seraient commencées mais non achevées dans ledit délai d'une année, l'adjudicataire sera mis en demeure de les terminer dans le délai qui sera fixé par l'Administration, et, s'il ne satisfait pas à cette mise en demeure, le bail sera également résilié de plein droit, et les constructions commencées deviendront immédiatement la propriété de la ville de Paris, qui n'aura de ce chef aucune indemnité à payer à l'adjudicataire.

En cas de malfaçons ou d'inexécution des charges relatives au mode de construction et aux diverses dispositions intérieures, l'Administration pourra, après une mise en demeure restée sans effet, ordonner l'exécution des travaux en régie aux frais, risques et périls de l'adjudicataire. Le cautionnement sera affecté également à la garantie du paiement des dépenses de cette nature.

La remise du cautionnement provisoire aura lieu sous réserve du versement immédiat du cautionnement définitif, dont il sera parlé ci-après, et aussitôt que la maison sera entièrement terminée et déclarée reçue par une commission spéciale nommée par M. le préfet de la Seine.

La maison ne pourra être habitée que trois mois au moins après cette réception.

Art. 5. — La moitié au moins de la surface habitable des étages de chaque maison sera affectée pendant une durée de soixante-quinze années consécutives à des logements dont le prix annuel maximum de location est déterminé ainsi qu'il suit :

Une chambre et une cuisine contenant ensemble une surface minimum de 20 mètres superficiels, 150 francs;

Deux chambres, une cuisine, contenant au moins 30 mètres carrés, un cabinet d'aisances, une cave, 225 francs;

Trois chambres, une cuisine, contenant au moins 40 mètres carrés, un cabinet d'aisances, une cave, 300 francs.

Des prix moyens entre les trois types-ci-dessus pourront être établis, en prenant pour base le prix de 7 fr. 50 c. par mètre de surface habitable.

Le prix de chaque logement ou chambre vacants sera inscrit en caractères apparents sur la porte d'entrée à l'intérieur. Il sera déposé chez le concierge un registre spécial de location fourni par l'Administration.

Le propriétaire et chaque locataire devront constater sur ce registre le prix auquel chaque logement ou chaque chambre sont loués, ainsi que la date de la location. Ce registre sera contrôlé deux fois par trimestre par les agents de l'Administration.

Le tarif qui vient d'être fixé ne pourra subir d'augmentation qu'en vertu d'une décision de M. le préfet de la Seine rendue après avis conforme du Conseil municipal de Paris.

Le propriétaire ne louera jamais à des individus de mauvaises vie et mœurs.

Toute sous-location est interdite.

Art. 6. — En garantie des dispositions de l'article précédent, l'adjudicataire versera, aussitôt après l'achèvement de la maison et sa réception par l'Administration, un cautionnement équivalent au cinquième du cautionnement provisoire sans que le cautionnement puisse être jamais inférieur à 10,000 francs.

Ce cautionnement ne pourra être constitué qu'en numéraire et sera productif d'intérêts à raison de 3 °/₀ par an. Il demeurera affecté pendant toute la durée du bail à l'application sincère du tarif maximum de location fixé dans l'article qui précède.

Chaque fois que l'adjudicataire sera convaincu d'avoir dépassé ce tarif maximum, il sera passible, de plein droit et par décision du préfet de la Seine agissant comme maire de Paris, d'une amende égale au montant du prix annuel de location du logement ou de la chambre dont il aura majoré le prix.

Le montant de cette amende sera prélevé directement sur le cautionnement et demeurera acquis à la ville de Paris.

Dans le cas où, par suite de plusieurs amendes successives, le cautionnement dont il s'agit viendrait à être épuisé, le bail serait résilié de plein droit et toutes les constructions élevées par l'adjudicataire deviendraient la propriété exclusive de la ville de Paris sans qu'elle ait à payer aucune indemnité de ce chef.

Art. 7. — Les constructions devront être tenues en tout temps par l'adjudicataire en bon état de grosses et de menues réparations.

En cas d'infraction à cette obligation, l'adjudicataire sera passible de dommages-intérêts qui seront fixés à dire d'expert.

Art. 8. — L'adjudicataire sera tenu de garantir la ville de Paris contre toute contestation relative aux mitoyennetés et contre tous recours des voisins.

Il devra s'opposer à toutes usurpations et à tous empiétements ou créations de servitudes de la part des voisins tant sur les terrains loués que sur les constructions, et il devra dénoncer à la ville de Paris, dans le délai d'un mois, tout fait qui serait de nature à engendrer au profit des tiers un droit quelconque sur lesdits terrains et constructions.

Art. 9. — Il sera tenu au paiement de tous les impôts et de toutes les charges grevant la propriété, et acquittera toutes les charges de ville et de police déjà existantes ou qui viendraient à être créées, sans aucune exception ni réserve.

Art. 10. — Il devra faire assurer contre l'incendie, par la Compagnie d'assurances *la Mutuelle*, rue de Castiglione, 14, les bâtiments édifiés sur les terrains donnés à bail par les présentes, et ce pour une valeur égale au montant des mémoires des travaux de construction contrôlés par les architectes de la Ville. L'assurance devra porter non seulement sur les incendies ordinaires, mais encore sur les autres risques avec ou sans incendie, notamment sur les dégâts à provenir des atteintes de la foudre ou de l'explosion, soit du gaz, soit de toute autre matière inflammable.

Il devra également faire assurer à la même Compagnie, proportionnellement au chiffre de l'assurance contre l'incendie, les risques locatifs et les risques pour recours des voisins.

Il sera tenu de justifier, à toute réquisition de l'Administration, de la police d'assurance et du paiement régulier des annuités.

En cas de sinistre, l'adjudicataire sera tenu d'employer le montant de l'indemnité à la réédification ou à la réparation des constructions.

Pour assurer l'exécution de cette dernière clause, il devra être stipulé dans la police d'assurance que le montant de l'indemnité ne sera délivré à l'adjudicataire qu'avec le consentement écrit de M. le préfet de la Seine.

Dans le cas où cette indemnité serait insuffisante pour couvrir les

frais de réparations ou de reconstructions, l'adjudicataire sera tenu de parfaire de ses deniers la somme nécessaire.

Faute par l'adjudicataire de réédifier ou réparer les constructions, le bail sera résilié de plein droit si bon semble à la ville de Paris; cette dernière aura seule droit à l'indemnité allouée par la Compagnie d'assurances, sans préjudice de tous ses droits et actions contre l'adjudicataire, notamment à raison de la différence qui pourrait exister entre l'indemnité allouée et le prix des réparations ou reconstructions.

Art. 11. — L'adjudicataire ne pourra céder ni transporter son droit au bail sans l'autorisation expresse et par écrit de M. le préfet de la Seine.

Art. 12. — L'adjudicataire sera tenu, en ce qui concerne la construction et la disposition du bâtiment à édifier, de se conformer au *Cahier des charges générales pour la construction de logements à bon marché.*

Art. 13. — Le loyer sera payé entre les mains de M. le Receveur municipal, trésorier de la ville de Paris, en quatre termes égaux, les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le premier terme sera exigible à celle des époques ci-dessus indiquées qui suivra la date de l'adjudication et comprendra seulement le prorata couru depuis le jour de l'adjudication.

A défaut de paiement par l'adjudicataire d'un seul terme de loyer à son échéance, le bail sera résilié de plein droit par le seul fait d'une notification, laquelle ne pourra être faite que huit jours après un commandement de payer resté infructueux, sans préjudice de toutes autres poursuites que pourra exercer M. le préfet de la Seine.

Art. 14. — L'adjudicataire paiera, soit le jour même de l'adjudication, soit le lendemain avant midi, entre les mains et sur la quittance de Me   , l'un des notaires soussignés :

1° Le montant des frais d'annonces, d'affiches et autres déboursés de ce genre, sur le simple état qui en sera fourni et dont la quotité sera déclarée avant l'adjudication;

2° Les honoraires de publication et d'adjudication, y compris ceux d'une expédition pour l'adjudicataire, lesquels honoraires seront perçus sur la réunion du loyer et des charges du bail et sont fixés à trente centimes par cent francs sur les neuf premières années cumulées du bail et à quinze centimes par cent francs sur les soixante-six dernières;

3° Les honoraires du notaire ou de l'avoué adjudicataire, fixés à moitié de ceux des notaires soussignés;

4° Les droits d'enregistrement et de timbre, tant des présentes que du procès-verbal d'adjudication, et les droits de timbre de la grosse à en délivrer;

5° Et le coût d'une grosse pour la ville de Paris;

Le tout en sus du prix de l'adjudication.

Art. 15. — Les enchères ne seront reçues que de la part d'avoués à Paris ou de notaires du ressort de la Chambre.

Elles seront de 100 francs au moins.

Les avoués ou notaires enchérisseurs ne pourront pas enchérir pour des personnes notoirement insolvables.

L'adjudication sera faite au plus offrant et dernier enchérisseur; elle ne pourra être prononcée qu'à l'extinction des feux, dont les deux derniers auront brûlé et se seront éteints sans nouvelles enchères.

Les enchères seront portées de vive voix; on ne constatera que la dernière.

L'avoué ou le notaire dernier enchérisseur sera tenu de faire connaitre son mandant et de faire accepter l'adjudication par celui-ci, ou de rapporter son pouvoir pour être annexé à la minute de la déclaration, le tout, soit à l'instant de l'adjudication et par le procès-verbal même, soit par acte passé en suite de ce procès-verbal le lendemain avant midi, et, faute de satisfaire à ces conditions, l'adjudication demeurera pour le compte personnel de l'avoué ou du notaire enchérisseur.

Art. 16. — L'adjudicataire déclaré par l'avoué ou le notaire dernier enchérisseur à l'instant de l'adjudication et par le procès-verbal même jouira de la faculté d'élire command jusqu'au lendemain avant midi; mais, dans le cas où il userait de cette faculté, il restera solidairement obligé avec le command qu'il se sera substitué au paiement du prix et à l'exécution des clauses et conditions de l'enchère.

Dans le cas où la déclaration de command serait faite devant un autre notaire que Me , l'adjudicataire devra, dans les huit jours de l'adjudication, déposer à ses frais une expédition de ladite déclaration de command au rang des minutes dudit Me , par acte en suite du procès-verbal d'adjudication.

Art. 17. — Si, en exécution des articles qui précèdent, il est déclaré plusieurs adjudicataires ou commands, il y aura dans tous les cas soli-

darité entre eux, et les droits et actions de la ville de Paris seront indivisibles à leur égard.

Art. 18. — Faute par l'adjudicataire ou les adjudicataires de faire les versements stipulés par les art. 4 et 14 dans les délais fixés par ces articles, il pourra être procédé à une nouvelle adjudication, sur folle enchère, sans préjudice du droit qu'aurait la ville de Paris d'agir contre les adjudicataires fols enchérisseurs par toutes les autres voies de droit.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence.

S'il est supérieur à celui de la première adjudication, la différence appartiendra à la ville de Paris.

Art. 19. — La ville de Paris et l'adjudicataire demeureront soumis pour tous les effets de l'adjudication à la juridiction du Tribunal de première instance de la Seine et, à défaut d'élection de domicile spécial en cette ville pour l'adjudicataire, elle sera de plein droit chez l'avoué ou le notaire enchérisseur.

Art. 20. — Sous ces conditions, M. le préfet de la Seine a porté la mise à prix du loyer annuel à et a fixé le jour de l'adjudication au

---

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du samedi 31 janvier 1885.

La séance est ouverte à quatre heures et demie, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Cernesson, Chassaing, Darlot, Deschamps, Dreyfus, Lyon-Alemand, Michelin.

M. le directeur des Travaux assiste à la séance.

Le procès-verbal de la séance du mardi 27 janvier est adopté.

M. CERNESSON propose d'adopter le cahier des charges générales préparé par l'Administration pour la construction de logements à bon marché, soit directement par la Ville, soit par des concessionnaires temporaires de terrains communaux.

Adopté.

M. LYON-ALEMAND expose que, lorsque le Conseil a invité l'Administration à préparer un projet de construction de quatre maisons-types, il a voulu évidemment montrer aux constructeurs qu'il était possible, tout en construisant des logements à bon marché, de faire néanmoins une bonne opération financière. Or,

d'après le projet dressé par l'Administration, l'intérêt du capital engagé ne dépassera pas 3.80 °/₀.

Dans ces conditions, aucun entrepreneur ne construira, puisque la Ville ayant en mains tous les éléments de crédit, empruntant l'argent à bon marché, n'aura pu obtenir un meilleur résultat. En définitive, on aura montré l'impossibilité de résoudre la question. Dans ces conditions, mieux vaut s'abstenir.

M. le Directeur des Travaux fait remarquer que l'initiative du projet n'émane pas de l'Administration, mais du Conseil, qui a adopté une proposition conforme de M. Levraud.

D'autre part, les projets préparés par l'Administration comportent des prix maxima, qui pourront ne pas être atteints et qui, dans tous les cas, ne seront jamais dépassés.

Quant à l'intérêt indiqué, ce n'est qu'une prévision. On ne pouvait établir les évaluations que sur des données incertaines, puisque, la moitié des maisons seulement devant comprendre des logements à bon marché, il est impossible de connaitre à l'avance quel sera le produit de l'autre moitié, essentiellement variable suivant les quartiers. En effet, de deux choses l'une : ou les recettes seront faibles, et alors la nécessité d'accorder certaines facilités aux constructeurs sera démontrée; ou, au contraire, l'intérêt sera suffisamment rémunérateur, et alors on aura établi la possibilité de construire des logements à bon marché.

L'expérience est donc utile à tenter. Et c'est pour qu'elle soit plus complète que l'Administration a choisi pour les quatre maisons-types des quartiers différents.

M. Lyon-Alemand conteste l'utilité qu'il y a à tenter une expérience qui ne doit pas réussir, en raison même des emplacements.

Pourquoi n'a-t-on pas choisi des terrains d'une valeur minime, au lieu de prendre, comme on l'a fait rue de Bercy par exemple, un terrain d'une valeur de plus de 100 francs par

mètre, alors qu'il en existe non loin, rue de Charenton, qui ne valent pas plus de 25 francs ?

D'ailleurs, on est parti d'un mauvais principe : encourager la construction de maisons mixtes ; il fallait laisser toute liberté aux constructeurs et ne pas leur imposer de n'affecter que la moitié de la maison aux logements à bon marché. En effet, dans l'intérieur de Paris, on n'obtiendra pas un bon résultat avec ce système ; et dans la périphérie les logements non à bon marché ne seront jamais loués.

M. le Directeur des Travaux répond qu'on oblige à affecter la moitié de la maison aux logements à bon marché, mais que le constructeur reste toujours libre d'y employer la totalité de l'immeuble.

M. Deschamps constate qu'au lieu d'encourager les entrepreneurs à construire, l'expérience que la Ville va tenter les en détournera.

Il estime que mieux vaudrait construire sur des terrains voisins des fortifications, qu'on mettrait en communication avec le centre de Paris au moyen de tramways.

Là est la vraie solution de la question.

M. le Directeur des Travaux fait observer que, de la discussion qui a eu lieu au Conseil l'année dernière, s'est dégagée cette idée, qu'il était possible de construire des logements à bon marché dans des conditions suffisamment rémunératrices. Et c'est pour être exactement renseigné que le Conseil a adopté la proposition de M. Levraud relative à la construction de quatre maisons-types.

En ce qui concerne le choix des terrains, là où il a une plus grande valeur, les locations de la partie de la maison non soumises au régime du bon marché atteindront un prix plus élevé ; les résultats seront donc meilleurs et permettront au Conseil,

au lieu d'accorder des détaxes, de se borner à faciliter le crédit aux constructeurs, en n'engageant que dans une très faible mesure les finances municipales.

M. Chassaing dit que l'adoption de la proposition relative à la concession de terrains communaux entraîne fatalement la construction de maisons-types, mixtes ou non, au gré des constructeurs, étant entendu que la moitié au moins de ces maisons sera affectée à des logements à bon marché.

En ce qui concerne les maisons mixtes, il n'est pas douteux que la population les préférera aux cités ouvrières, mais il importe qu'elles soient situées le plus près possible du centre de Paris.

M. Chassaing conclut en appuyant les propositions de l'Administration; il est nécessaire que la Ville tente une expérience qu'on lui reprocherait de n'avoir pas faite.

M. Deschamps ne conteste pas le principe même de l'essai, mais bien les conditions où il va être fait. Comme il l'a déjà dit, on va démontrer le contraire de ce qu'on veut prouver, et tel n'a jamais été le sentiment du Conseil.

Il semblerait qu'on cherche par un moyen indirect à établir la nécessité d'accorder des détaxes aux constructeurs. Mienx vaudrait le proposer franchement.

M. Cernesson considérerait comme très regrettable de tenter une expérience qui ne réussira pas. Il estime qu'il est impossible de construire des logements à bon marché dans des conditions rémunératrices, et que la Ville n'a pas besoin d'en faire la démonstration à ses frais. Il cite l'exemple de Londres, où ce résultat n'a pu être obtenu que grâce à des sociétés de bienfaisance qui ne cherchent à tirer aucun revenu de leur capital.

M. le Directeur des Travaux déclare que l'incertitude où

on se trouve sur les résultats de l'entreprise rend précisément nécessaire un essai. Il faut être fixé, et, si l'expérience démontre qu'il n'est pas possible de construire des logements à bon marché dans les conditions proposées, on aura à rechercher une autre solution.

D'ailleurs la dépense qu'entrainera la construction de quatre maisons-types ne sera pas une dépense inutile ; on aura utilisé des terrains actuellement sans emploi.

Le projet préparé par l'Administration en vue de la construc-de quatre maisons-types est mis au voix et adopté.

Sur la proposition de M. Dreyfus, la Commission décide qu'elle convoquera M. le gouverneur du Crédit foncier à sa prochaine réunion.

La séance est levée à six heures.

Discussion du rapport de MM. Dreyfus et Michelin sur la mise en adjudication de la concession à long terme de terrains communaux, rue de Tolbiac, pour y construire des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 4 février 1885.)

L'ordre du jour appelle la discussion du rapport présenté par MM. Dreyfus et Michelin, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur un projet de mise en adjudication de la concession à long terme de terrains communaux, rue de Tolbiac, pour y construire des logements à bon marché.

Ce rapport a été imprimé et distribué (1).

M. Dreyfus, l'un des rapporteurs. — Conformément à une décision prise par le Conseil dans sa séance du 20 février 1884, l'Administration a préparé un projet de cahier des charges relatif à la concession emphythéotique de terrains communaux, pour la construction de logements à bon marché.

A ce projet de cahier des charges est jointe une proposition tendant à la mise en adjudication de quatre lots de terrains communaux situés rue de Tolbiac. C'est le commencement

(1) Voir le texte de ce rapport page 1019.

immédiat de l'application du système proposé par M. Michelin et adopté par le Conseil.

Les questions de droit multiples que soulevait ce projet ont fixé longuement l'attention des notaires de la Ville et les ont amenés à reconnaitre qu'il n'y avait, dans l'espèce, qu'un bail simple avec obligation de construire, la doctrine et la jurisprudence s'accordant à refuser le caractère d'emphythéose à tout bail d'après lequel le preneur ne jouit pas de la liberté entière de céder ou d'hypothéquer son droit. Il est bon de faire remarquer que, dans le cas présent, cette liberté eût été contraire aux droits de la Ville.

En partant de ce principe, l'Administration pense qu'il suffit, pour sauvegarder les droits de la Ville pendant la longue durée du bail, d'obliger l'adjudicataire à prévenir l'Administration, dans un bref délai, de tous les faits qui pourraient donner naissance à une servitude.

L'obligation de conférer à la Ville une hypothèque sur les constructions nous parait devoir être inscrite sur le cahier des charges, puisque la ville de Paris, dans le cas de résiliation du bail ou d'expulsion de l'adjudicataire, doit devenir propriétaire des constructions sans avoir à payer aucune indemnité; et il en est de même de l'interdiction au preneur de conférer une hypothèque sur les constructions sans le consentement préalable de la ville de Paris, cette hypothèque ne pouvant lui préjudicier jusqu'à la fin du bail, les constructions lui appartenant libres de toutes dettes et charges. L'autorisation donnée par la Ville serait, au contraire, de nature à donner à l'hypothèque un caractère définitif, ce qu'il faut éviter, et il suffit de stipuler que tous les droits de privilège ou d'hypothèque dont les constructions pourraient être grevées pendant la durée du bail s'éteindront de plein droit en même temps que le bail.

Dans un autre ordre d'idées, il semble utile :

De stipuler que les terrains seront loués sans garantie de la nature du sol ou du sous-sol ;

De parer, par une déchéance, au cas où, les constructions venant à être incendiées, le preneur voudrait se soustraire à l'obligation de reconstruire ;

Enfin, de sanctionner expressément le défaut de paiement du loyer par la résiliation du bail après un simple commandement de payer resté infructueux. Les quelques modifications apportées au cahier des charges par votre Commission sont de pures modifications de forme ayant pour objet de constater que le préfet agira comme maire de Paris.

Tels sont les principes qui ont servi de base à la rédaction du cahier des charges que nous vous soumettons.

Nous vous proposons, Messieurs, d'accord avec l'Administration, si vous approuvez ce cahier des charges type, d'en faire l'application en mettant en vente un terrain communal situé rue de Tolbiac (XIIIe arrordissement), d'une surface totale de 2,881 mètres, divisée en quatre lots de contenance à peu près égale.

Le montant de la redevance annuelle, pour chacun de ces quatre lots, pourrait être fixé, comme mise à prix pour les enchères, à la somme de 100 francs.

Ce terrain est exceptionnellement bien placé pour tenter l'expérience prescrite par le Conseil municipal.

Il se trouve à 200 mètres d'une gare du chemin de Ceinture et à 100 mètres d'une tête de ligne d'omnibus. Son voisinage du parc de Montsouris lui assure des conditions exceptionnelles de salubrité et d'agrément pour les familles.

Le résultat de l'adjudication nous permettra, Messieurs, d'apprécier s'il est possible de trouver la solution de la question des logements à bon marché par la location à bas prix des terrains appartenant à la Ville, avec retour à celle-ci des immeubles édifiés par les adjudicataires. En tout cas, il convient de constater que ce que nous vous apportons aujourd'hui ce n'est pas encore une solution, mais une étude, et une étude sur un

système qui n'engage aucune question financière. Nous vous apporterons, à bref délai, les rapports sur les autres systèmes proposés.

En résumé, nous vous prions de vouloir bien approuver le projet de délibération et le projet de cahier des charges joints au rapport, ainsi que le cahier des charges générales relatives à la construction.

Il ne s'agit, en réalité, que d'appliquer un principe que vous avez adopté : je demande donc le vote immédiat.

M. LEVRAUD. — Je ne suis pas hostile à ces conclusions dans leur ensemble. Mais je n'ai pas encore lu le rapport; je l'ai reçu hier soir avec quatre autres. Je ne puis, dans ces conditions, me prononcer sur cette affaire et j'en demande l'ajournement à la prochaine séance.

M. LE RAPPORTEUR. — Il s'agit de travaux qui ne coûteront pas un sou à la Ville et qui lui profiteront.

M. CHAUTEMPS. — Parfaitement.

M. LE RAPPORTEUR. — Je laisse aux collègues qui se prononceront pour l'ajournement la responsabilité de leur vote.

M. SONGEON. — Messieurs, il ne faut pas que le Conseil soit constamment victime d'incidents et que, sous prétexte de l'importance de nos travaux, on nous fasse, à la dernière minute d'une dernière séance, voter des affaires aussi considérables que celle-ci.

Nous avons posé un principe, celui du bail à long terme; toutes les conséquences résident dans le cahier des charges. Or, ce cahier des charges, volumineux, plein de faits et de chiffres, je n'ai pu le parcourir; j'ai plusieurs explications à demander sur les quelques articles que j'ai pu lire.

Je déclare que ce n'est pas à huit ou douze jours que le sort de l'entreprise des logements à bon marché peut tenir, et je demande au Conseil de ne pas suivre la voie où on a voulu l'engager tout à l'heure déjà.

M. le Rapporteur. — Je proteste ; ce n'est pas la même chose. Je viens au nom d'une commission.

M. Songeon. — Je demande formellement le renvoi du vote à la prochaine séance.

M. Voisin. — Je ne vois pas pourquoi le Conseil hésite à voter. L'affaire qui lui est soumise a été étudiée à fond et n'engage en rien nos finances.

M. Reygeal. — Nous l'étudions depuis plus de deux ans.

M. Voisin. — Dans l'espèce, nous n'avons à craindre aucune surprise. On nous demande de louer 2,300 mètres de terrain pour soixante-quinze ans. Quel est donc ce prétendu danger chimérique qu'on invoque? *(Très bien! Très bien!)* Alors même que le cahier des charges serait mauvais.....

M. Levraud. — Mais, pardon, c'est justement là le point important. Je demande la parole.

M. Voisin. — Si le cahier des charges est mauvais, vous aurez toujours la possibilité de le modifier.

Il ne faut pas songer, Messieurs, qu'à démolir. C'est en démolissant que vous forcez l'ouvrier à s'éloigner des centres. Il est essentiel de lui donner les moyens de se loger, et de se loger à bon marché. *(Très bien!)*

M. Levraud. — Je répète que nous n'avons reçu le rapport qu'hier soir et que nous ne pouvons voter dans ces conditions. *(Aux voix! La clôture!)*

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets l'ajournement aux voix.

M. JACQUES. — Je demande la parole contre l'ajournement.

Remarquez, Messieurs, que vous avez déjà adopté en principe cette affaire, qui a été étudiée avec le plus grand soin par l'Administration et par la Commission.

Pourquoi donc alors hésiter plus longtemps?

M. LEVRAUD. — Beaucoup de nos collègues pensent comme moi.

M. LE RAPPORTEUR. — Pas du tout.

M. LEVRAUD. — Le vote du projet peut entraîner des conséquences très graves. Je déclare m'abstenir et dégager ma responsabilité.

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets l'ajournement aux voix.

L'ajournement est repoussé.

M. LE PRÉSIDENT. — Nous allons passer au vote des articles.

M. ROBINET. — Je demande à M. le Rapporteur ce qu'il entend par ces mots, contenus dans le cahier des charges : « Une chambre à coucher ne doit pas avoir moins de 20 mètres cubes par personne. »

Ce paragraphe n'a rien de précis. Qui empêchera deux locataires d'habiter dans une chambre qui ne devait contenir qu'une personne?

M. LE DIRECTEUR DES TRAVAUX. — Des procès-verbaux seront dressés s'il y a contravention.

M. LE RAPPORTEUR. — Parfaitement. Le service de salu

brité sera chargé de la surveillance et dressera des procès-verbaux.

M. le Président. — Je mets aux voix l'article premier portant approbation du cahier des charges.

L'article premier est adopté.

M. Robinet. — Je tiens à faire observer au Conseil qu'en adoptant le cahier des charges, il vient d'engager le principe du tout à l'égout contenu dans les §§ 5 et 9. *(Protestations.)*

M. le Président. — Je mets l'art. 2 aux voix.

L'art. 2 est adopté.

L'ensemble du projet de délibération est également adopté dans la forme ci-après.

Une voix. — A l'unanimité.

M. Songeon. — A l'unanimité, non. Je proteste énergiquement et j'ai refusé de voter.

Le cahier des charges, qui contient cent soixante articles, nous a été remis hier soir. Il est toute l'affaire. Nous n'avons pu l'étudier, ni même le lire, et à la dernière minute d'une dernière séance on nous demande un vote. C'est manquer de respect au Conseil, et j'ai refusé de voter. Je demande que mon refus soit constaté au procès-verbal.

M. Levraud. — Je joins ma protestation à celle de M. Songeon.

M. le Président. — L'incident est clos.

Délibération n° 2228 de 1884.

Construction de logements à bon marché rue de Tolbiac.

(4 février 1885.)

Le Conseil,

Vu sa délibération, en date du 20 février dernier, relative à la construction de logements à bon marché sur des terrains appartenant à la ville de Paris et à l'Assistance publique, concédés à titre d'emphytéose ;

Vu le mémoire, en date du 18 juillet 1884, par lequel M. le préfet de la Seine lui soumet un projet de cahier des charges dressé en exécution de ladite délibération et lui propose de mettre en adjudication quatre lots de terrains communaux situés rue de Tolbiac (13e arrondissement) ;

Vu le cahier des charges annexé à ce mémoire, relatif tant aux conditions de l'adjudication des terrains qu'au mode de construction des maisons ;

Vu le plan des quatre lots de terrains, d'une contenance totale de 2,881 mètres, dont la mise en adjudication est proposée dans les conditions du cahier des charges susvisé et sur la mise à prix de 100 francs de redevance annuelle pour chacun des quatre lots,

Délibère :

Article premier. — Est approuvé le cahier des charges susvisé dont la teneur suit.

Art. 2. — M. le préfet de la Seine, agissant au nom de la ville de Paris, est autorisé à mettre en adjudication, dans les conditions du cahier des charges ci-dessus approuvé, les quatre lots de terrains communaux situés rue de Tolbiac et figurés en bleu foncé au plan ci-annexé.

Les enchères portant sur la redevance annuelle à percevoir par la ville de Paris pour chacun de ces quatre lots seront reçues sur la mise à prix de cent francs.

Nul ne sera admis à concourir à l'adjudication s'il n'a consigné, au préalable, entre les mains du notaire chargé des enchères, un cautionnement fixé pour chacun des quatre lots à la somme de 10,000 francs.

Ce cautionnement sera restitué immédiatement après l'adjudication aux dépositaires non adjudicataires.

Il constituera pour l'adjudicataire le cautionnement provisoire exigé par l'art. 4 du cahier des charges susvisé.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 9 février 1885.

La séance est ouverte à dix heures trois quarts sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Darlot, Deschamps, Dreyfus, Lyon-Alemand, Michelin.

Assistent à la séance : M. le directeur des Travaux, M. le gouverneur du Crédit foncier.

Le procès-verbal de la séance du samedi 31 janvier est adopté.

Sur l'invitation de M. le PRÉSIDENT, M. LE GOUVERNEUR DU CRÉDIT FONCIER expose qu'en vertu d'un projet de convention dont les termes ont été arrêtés d'accord avec M. le directeur des Travaux, le 30 mai 1884, le Crédit foncier s'engage à mettre une somme de 50 millions à la disposition des constructeurs de maisons dont la moitié au moins de la surface serait affectée à des logements à bon marché. Le montant des prêts ainsi consentis s'élèverait au maximum à 65 °/o de la valeur de l'immeuble et serait remboursable au plus tard en soixante-quinze ans. Mais, les statuts du Crédit foncier ne lui permettant pas de prêter plus de

50 °/₀, la garantie de la Ville serait nécessaire pour la réalisation de ce projet.

Voici quelle serait l'économie de l'opération : la Ville garantissant le paiement de l'annuité, si l'emprunteur se libère exactement, la garantie de la Ville n'aura pas à s'exercr. Dans le cas contraire, le Crédit foncier mettrait l'immeuble sous séquestre et percevrait les loyers. Si le montant de ces loyers était insuffisant pour rembourser l'annuité, le Crédit foncier pourrait user de son droit d'expropriation de l'immeuble, mais il en donnerait, au préalable, avis à la Ville et celle-ci aurait la faculté de se substituer au débiteur.

Les risques courus par la Ville seraient à peu près nuls, grâce aux conditions favorables consenties par le Crédit foncier. En effet, celui-ci, au lieu de prêter au taux ordinaire des prêts fonciers, prêterait au taux des prêts communaux avec une réduction de 0,15 °/₀. Ce taux est actuellement de 4.75 °/₀. La réduction de 0 fr. 15 c. se trouve compensée par l'augmentation de 0 fr. 15 c. nécessaire au paiement de l'amortissement.

M. le Gouverneur ajoute que ce taux peut varier, le Crédit foncier ne prêtant qu'avec l'argent qu'il emprunte lui-même à des taux variables.

M. DREYFUS rappelle que, lors de la discussion qui a eu lieu l'année dernière devant le Conseil, deux objections principales ont été formulées :

En premier lieu on s'est plaint de l'obligation imposée aux constructeurs de subir l'intervention du Sous-comptoir des entrepreneurs. Ne pourrait-on pas, par une convention spéciale, ou au besoin par une mesure législative, supprimer cet intermédiaire ?

D'autre part, on a dit que, le Crédit foncier prêtant d'ordinaire 50 °/₀, la garantie de la Ville ne devrait porter que sur les 15 °/₀ supplémentaires et non pas sur la totalité du prêt.

M. LE GOUVERNEUR DU CRÉDIT FONCIER répond que la pre-

mière objection est sans fondement puisque le Crédit foncier, aux termes du cahier des charges, prêtera directement sans recourir au Sous-comptoir des entrepreneurs.

Quant à la garantie de la Ville, il ne voit pas l'intérêt qu'il y a à la réduire. En effet, la Ville garantit la totalité du prêt, soit 65 %, elle est elle-même garantie par le prêt foncier puisqu'elle est subrogée à tous les droits du Crédit foncier.

M. LYON-ALEMAND estime qu'il faut prévoir le cas où la valeur de l'immeuble disparaîtrait complètement. Si la Ville garantit 65 %, elle aura à supporter toute la perte. Dans le cas contraire, elle n'aurait alors à rembourser que 15 % du prêt. Pourquoi l'obliger à garantir les 50 % que le Crédit foncier aurait prêtés sans son intervention?

M. LE GOUVERNEUR DU CRÉDIT FONCIER répond que si le Crédit foncier a consenti à diminuer le taux de l'intérêt et à porter le prêt de 50 à 65 %, c'est précisément en raison de la garantie de la Ville. D'ailleurs, cette garantie ne s'exercera pour ainsi dire jamais. En effet, les demandes de prêt seront examinées par l'Administration, par le Conseil municipal et par le Crédit foncier. Ce triple contrôle n'est-il pas de nature à donner toute sécurité?

Quoi qu'il en soit, le Crédit foncier a la charge des capitaux qui lui sont confiés, et il ne saurait risquer de les compromettre.

M. le Gouverneur ajoute que le Crédit foncier s'impose déjà un sacrifice appréciable, puisque l'écart entre le taux où il emprunte et celui où il va prêter n'est que de 0.20 à 0.25 %.

M. MICHELIN fait remarquer qu'il est impossible que le gage disparaisse complètement puisque le Crédit foncier ne prêtera qu'en première hypothèque et qu'en cas de vente de l'immeuble la Ville serait subrogée aux droits du Crédit foncier.

Quant au cas d'incendie, un article spécial du cahier des

charges stipule que le prix de l'assurance sera payé par privilège au Crédit foncier jusqu'à concurrence de la dette.

M. Dreyfus demande quel est le montant des prêts non remboursés au Crédit foncier et combien de fois celui-ci a exercé ses droits d'expropriation.

M. le Gouverneur du Crédit foncier répond que la valeur des prêts non remboursés est très minime si on la compare à la somme des prêts. Dans la plupart des cas, le Crédit foncier conserve les immeubles.

Aujourd'hui, ses propriétés représentent une valeur de 10 à 11 millions et le chiffre des opérations qu'il a réalisées s'élève à 3 ou 4 milliards.

Il est à remarquer que toutes les pertes s'appliquent à des prêts consentis en province. A Paris, en effet, la propriété augmente constamment de valeur ; cette marche ascensionnelle peut subir, comme cela a lieu en ce moment, un temps d'arrêt, mais pour continuer par la suite.

D'ailleurs, lorsqu'une opération, comme celle dont il s'agit aujourd'hui, se solde au bout d'un long laps de temps, la plus-value acquise pendant ce temps suffit à payer l'amortissement de la dette.

C'est pour cela que le Crédit foncier, tout en étant obligé de ne tenir compte de la valeur de l'immeuble qu'au moment du prêt, est pleinement rassuré sur les résultats.

M. le Directeur des Travaux rappelle que le système des dégrèvements a rencontré de nombreux adversaires.

On a dit qu'on allait créer des privilèges en faveur de quelques-uns et faire une concurrence indirecte aux immeubles existants.

L'objection n'est pas absolument fondée et, dans plusieurs circonstances, le Conseil a autorisé l'Administration à ne pas

percevoir la totalité des droits dus. D'ailleurs le droit de répétition était stipulé en faveur de la Ville. En ce qui concerne l'exemption des droits d'octroi sur les matériaux, en présence de la difficulté de les déterminer exactement, on aurait fait remise de 5 °/₀ de la valeur de la construction.

C'est alors qu'on s'est demandé si une avance de 65 °/₀ aux constructeurs était suffisante et on a proposé de la porter à 75 °/₀. C'est là une modification grave au projet, car, si la différence entre 65 et 75 °/₀ représente à peu près les détaxes proposées, la Ville en garantit le paiement au Crédit foncier.

M. le directeur des Travaux demande quel est le sentiment de M. le gouverneur du Crédit foncier à ce sujet.

M. LE GOUVERNEUR DU CRÉDIT FONCIER répond que personnellement il serait partisan du système des dégrèvements, étant donné que l'État et la Ville subventionnent des institutions dont le but est moins intéressant ; mais il estime qu'en présence du sentiment opposé des Chambres, ce système doit être abandonné.

Il n'est pas d'avis de porter les prêts de 65 à 75 °/₀. En effet, si les constructeurs ne sont plus obligés d'engager leurs capitaux, s'ils ne courent pour ainsi dire aucun risque, l'opération pourra devenir mauvaise et le but cherché ne sera pas atteint.

M. DREYFUS ajoute que ce qu'il faut surtout établir, c'est que la Ville donne un concours moral plutôt qu'effectif.

M. LYON-ALEMAND répond qu'en procurant l'argent aux constructeurs la Ville leur apporte un concours réel.

Sur une question de M. Dreyfus, M. LE GOUVERNEUR DU CRÉDIT FONCIER déclare que la garantie de la Ville doit porter sur la totalité du prêt, et non pas seulement sur la différence entre 50 et 65 °/₀.

M. LYON-ALEMAND demande s'il ne serait pas possible de réduire la garantie de la Ville au tiers ou à la moitié du prêt.

M. le Gouverneur du Crédit foncier répond que la garantie doit porter sur la totalité. Il ne faut pas qu'on puisse dire que le Crédit foncier entreprend une opération aléatoire. Or, en réduisant la garantie de la Ville, on ferait courir à cet établissement une chance de perte, si minime soit-elle, de nature à inquiéter le public.

D'ailleurs, comme il l'a déjà dit, les garanties exigées des constructeurs et la valeur toujours croissante du sol à Paris permettent de dire que la Ville ne courra aucun risque.

Sur la demande de M. le Président, M. le gouverneur du Crédit foncier dit qu'il adressera à la Commission l'état des opérations (risques et pertes) du Crédit foncier.

M. Lyon-Alemand demande si le projet de construction de petites maisons dont les locataires deviennent propriétaires au bout d'un certain temps, projet élaboré il y a deux ans, ne devrait pas être repris.

M. Dreyfus répond que le système des petites maisons donne de bons résultats dans les centres industriels, ainsi qu'on l'a constaté à Reims, à Mulhouse, à Lille, etc. ; mais la population ouvrière de Paris est, par la nature même de ses travaux, essentiellement nomade.

Quant aux petits employés, leurs traitements sont trop peu élevés pour qu'ils puissent en appliquer une partie à payer l'amortissement d'un capital.

M. le Gouverneur du Crédit foncier fait remarquer qu'un essai a été tenté à Auteuil et a pleinement réussi, malgré les conditions défavorables où il a été entrepris. Si, comme l'a dit M. Dreyfus, l'ouvrier parisien est nomade, il n'en est pas de même des contremaîtres, des employés, qui forment une classe nombreuse de la population.

Il estime que le système des petites maisons pourrait être

appliqué dans la périphérie dans de bonnes conditions de salubrité et d'économie.

Pourquoi la Ville refuserait-elle son concours à ceux qui voudraient tenter l'expérience?

M. le Gouverneur estime que la construction des petites maisons devrait être comprise dans le projet de convention, à moins que la Commission ne préfère en faire l'objet d'une convention spéciale.

M. le Directeur des Travaux rappelle que, dans le premier projet, l'État affectait 20 millions à la construction des petites maisons. Il conviendrait peut-être, avant de se prononcer, de savoir s'il n'a pas changé d'opinion.

M. Lyon-Alemand pense que la Ville doit agir sans se préoccuper des intentions de l'État, si elle veut arriver à une solution rapide.

Il est d'avis que, sans lier les deux affaires, on les présente ensemble au Conseil. Les petites maisons apporteront une grande amélioration à la situation de bien des personnes, aux employés et ouvriers des chemins de fer, par exemple.

M. le Président remercie M. le gouverneur du Crédit foncier des explications qu'il a fournies à la Commission.

La séance est levée à midi.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 16 février 1885.

La séance est ouverte à quatre heures trente minutes, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Cernesson, Darlot, Deschamps, Dreyfus, Lyon-Alemand, Michelin.

Le procès-verbal de la séance du lundi 9 février est adopté.

M. LE PRÉSIDENT dit qu'il a adressé à M. Rouanet la lettre suivante :

Paris, le 13 février 1885.

A M. Rouanet, 100, rue Vieille-du-Temple.

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous informer que la Commission des logements à bon marché se réunira lundi prochain, 16 février, à quatre heures trente minutes, pour entendre les délégués nommés par la réunion tenue rue de Lyon.

Je vous prie de vouloir bien inviter vos collègues délégués à assister à cette réunion.

Recevez, Monsieur, mes salutations empressées.

Le président de la Commission des logements à bon marché,

Signé : DARLOT.

A cinq heures trente minutes, aucun délégué ne s'étant présenté devant la Commission, la séance est levée.

Rapport n° 14 de 1885 présenté par M. Dreyfus, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur un projet de construction de quatre maisons-types renfermant des logements à bon marché (1).

Messieurs,

Par une délibération en date du 20 février 1884 (2), vous avez notamment invité l'Administration à mettre à l'étude la construction, sur un terrain appartenant à la Ville, d'un groupe de quatre maisons renfermant des logements à bon marché et établies au minimum de prix de revient compatible avec les règles de l'hygiène, à n'admettre que les sociétés ouvrières aux adjudications des travaux à faire, et à vous soumettre les plans et les cahiers des charges de ces constructions (3).

Le Conseil avait en vue, dans l'espèce, de faire une expérience dans les meilleures conditions possibles au point de vue de l'établissement d'un prix de revient; aussi a-t-il paru à l'Administration que, si cette expérience ne portait que sur un seul groupe de maisons, elle ne pourrait offrir les éléments de comparaison suffisants. Elle a donc cru devoir chercher les moyens de fournir

(1) Ce rapport a été discuté et adopté par la Commission des logements à bon marché dans sa séance du 31 janvier 1885; mais il n'a pas été discuté par le Conseil municipal.

(2) Voir cette délibération, page 959.

(3) Voir le texte du mémoire du préfet de la Seine, page 1005.

au Conseil municipal, tout en restant dans l'esprit de sa délibération, une base d'appréciation plus certaine, résultant des études non plus d'un seul, mais de plusieurs architectes.

C'est dans cet ordre d'idées qu'elle a choisi quatre terrains communaux situés dans les quartiers de la périphérie, et à proximité de moyens de communication faciles, savoir : rue Barrault (XIIIe arrondissement), rue du Champ-d'Asile (XIVe arrondissement), rue de Bercy (XIIe arrondissement), et rue Malet (XVe arrondissement). MM. Aldrophe, Bouvard, Lheureux et Vaudremer, architectes sectionnaires de la ville de Paris, ont préparé chacun un projet de construction d'une seule maison, établi d'après le cahier des charges adopté, lors de la mise en adjudication des terrains de la rue de Tolbiac.

Le projet étudié par M. Aldrophe pour la construction d'une maison à cinq étages, rue Barrault, s'élèverait en dépense, terrain compris et déduction faite de la valeur des mitoyennetés à avancer, à la somme nette de 255,470 francs, pour un revenu net de 9,747 fr. 45 c. (la moitié seulement de la surface habitable étant affectée aux logements à bon marché) ; la proportion est :

1° Pour le prix du mètre superficiel de construction (372 mètres), 655 fr. 45 c. ;

2° Pour le revenu, 3 fr. 81 c. %.

Le projet de M. Bouvard prévoit, dans les mêmes conditions, pour une maison rue du Champ-d'Asile, une dépense de 167,393 francs, avec un revenu de 6,544 francs. Le prix de revient du mètre superficiel (224 mètres) est de 694 francs et le revenu de 3 fr. 91 c. %.

M. Lheureux, auteur du projet rue de Bercy, évalue la dépense (pour quatre étages) à 208,475 fr. 22 c., le revenu à 8,010 fr. 75 c., le prix du mètre superficiel (313 m. 45 c.) à

565 francs et la proportion du revenu au capital engagé à 3 fr. 85 c. °/o.

Enfin M. Vaudremer, pour une maison de quatre étages rue Malet, estime la dépense à 133,055 fr. 25 c., le revenu à 4,635 fr. 50 c., le prix de revient du mètre superficiel (192 m. 46) à 639 francs, et la proportion du revenu à 3 fr. 48 c. °/o.

Il convient de reconnaître que chacun de ces architectes se trouvait, pour l'établissement de son projet, en face de difficultés particulières provenant, soit de la nature, soit de la situation des terrains, et que les prévisions de dépenses en ont été augmentées dans une certaine proportion; mais le Conseil n'ignore pas que, dans le plus grand nombre des opérations de construction, il y a à tenir compte de difficultés de ce genre, et on n'aurait pas agi avec toute la prudence nécessaire si on avait pris pour sujet d'études des terrains exceptionnellement bien situés.

Il résulte donc de ces quatre termes de comparaison :

1° Que le prix de revient du mètre superficiel est compris entre 565 francs et 694 francs, déduction faite des rabais, qui s'élèvent en moyenne à environ 17 °/o ; il donne une moyenne de 674 fr. 70 c. pour les constructions à cinq étages, et de 602 francs pour celles à quatre étages;

2° Que la proportion du revenu net au capital déboursé varie entre 3 fr. 48 c. et 3 fr. 91 c. °/o; elle s'élève en moyenne à 3 fr. 86 c. °/o pour les constructions à cinq étages et 3 fr. 66 c. °/o pour celles à quatre étages.

Si ces prévisions se vérifient, on reconnaîtra que le revenu étant inférieur en moyenne de 1 fr. 24 c., soit un quart, au taux légal de l'intérêt, il semble nécessaire, si le Conseil veut encou-

rager d'une manière efficace la construction de logements salubres à bon marché, qu'il se réserve la faculté d'accorder aux constructeurs tout ou partie, suivant les cas, des avantages spéciaux.

En ce qui concerne le mode d'exécution, la délibération du 20 février portait que les travaux seraient mis en adjudication, et que les sociétés ouvrières seraient seules admises à y prendre part. En conséquence, l'Administration joint à son mémoire deux pétitions de sociétés ouvrières demandant à bénéficier des dispositions de cet article. Toutefois, l'Administration appelle l'attention du Conseil sur l'opinion unanime des architectes, qui estiment que le système des marchés à forfait, passés avec des entrepreneurs de choix, est le moyen le plus économique d'assurer la bonne exécution des travaux et de prévenir toute cause d'excédent. Les évaluations de dépenses qui ont servi de base aux calculs précédents ont été établies dans cette hypothèse, déduction faite des rabais proposés par les entrepreneurs.

En résumé, Messieurs, pour que l'art. 2 de votre délibération du 20 février 1884 puisse recevoir une suite conforme, il serait utile d'ouvrir à l'Administration :

Soit un crédit de 699,777 fr. 97 c., si vous adoptez le mode d'exécution par marchés à forfait (cette somme représentant le montant de la dépense nette après déduction du prix des terrains, du montant des rabais et de la valeur des mitoyennetés remboursables).

Soit un crédit de 852,593 fr. 18 c. dans le cas où vous jugeriez bon de maintenir les dispositions de l'art. 3 de votre délibération, relatif à la mise en adjudication des travaux restreinte aux sociétés ouvrières.

Votre Commission estime que cette opinion unanime des architectes, en ce qui concerne le prix de revient de la construction par les sociétés ouvrières. est peut-être très pessimiste ; qu'il

convient de faire cet essai, qui se présente dans les conditions les plus favorables.

Quant au chiffre de la dépense, qui peut être évaluée à 850,000 francs en chiffres ronds, votre Commission vous propose soit de désaffecter provisoirement le crédit relatif à Chaptal-des-Champs, soit d'émettre pour pareille somme de bons municipaux, dont les intérêts sont inscrits au chap. 1er, art. 23, du budget ordinaire, pour une somme de 100,000 francs, soit, en capital à 6 °/o, 1.157,000 francs, et qui seraient couverts par les recettes générales de l'exercice.

En conséquence, Messieurs, nous vous prions d'approuver le projet de délibération dont la teneur suit.

Paris, le 25 février 1885.

Le rapporteur,

Dreyfus.

Projet de délibération.

Le Conseil

Délibère :

Article premier. — Il sera créé quatre maisons-type de logements mixtes sur les quatre terrains communaux suivants : rue Barrault (XIIIe arrondissement), rue du Champ-d'Asile (XIVe arrondissement), rue de Bercy (XIIe arrondissement), rue Malet (XVe arrondissement), conformément aux projets étudiés par les architectes de la Ville.

Art. 2. — Les travaux seront mis en adjudication. Les sociétés ouvrières seront admises à y prendre part.

Art. 3. — Un crédit de 850,000 francs à réaliser en bons de la Caisse municipale (chap. 1er, art. 23, du budget des dépenses ordinaires) est ouvert sur le budget ordinaire de l'exercice 1885.

Annexe n° 1 au rapport de M. Dreyfus.

Paris, le 23 mars 1884.

Monsieur le Directeur des Travaux de la ville de Paris,

En raison de la délibération du Conseil municipal à la date du 20 février 1884, concernant la construction de quatre maisons-type, et qui dit : « Les sociétés ouvrières doivent concourir entre elles à l'adjudication »,

Nous avons l'honneur de vous informer que notre intention est d'y prendre part, et vous prions de bien vouloir nous faire connaître les démarches à faire ou les pièces à fournir pour pouvoir y prendre part.

Nous comptons sur votre obligeance et nous vous remercions d'avance.

Recevez nos sincères salutations.

Pour le Conseil d'administration :

Le directeur,

Signé : Peuple.

Annexe n° 2 au rapport de M. Dreyfus.

Paris, le 16 mai 1884.

Monsieur le Préfet de la Seine,

Les soussignés, représentants des sociétés coopératives ouvrières de la ville de Paris, ont l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance la construction des maisons-type votées par le Conseil municipal.

Dans l'espoir que vous voudrez accueillir favorablement notre demande, nous avons l'honneur, Monsieur le Préfet, d'être vos dévoués et respectueux serviteurs.

Signé : Favaron, directeur de l'Association des ouvriers charpentiers de La Villette, 49, rue Saint-Blaise.

Thirion, trésorier de l'Association des ouvriers charpentiers de la Seine, 56, rue Stendhal.

Lafont, directeur de la Société générale des ouvriers couvreurs plombiers et zingueurs de Paris, 135, rue du Faubourg-Saint-Denis.

Mathieu, sous-directeur de la Société coopérative de menuiserie, 30, rue du Poteau.

Valachiez, directeur de l'Association syndicale des parqueteurs du département de la Seine, 24, rue Pétrelle.

Grimaud jeune, directeur de l'Association générale des paveurs de la Seine, 230, rue Championnet.

Buisson, directeur de l'association ouvrière pour l'entreprise générale de peinture *le Travail*, 5, rue Clapeyron.

Molast, directeur de l'Association parisienne et syndicale d'ouvriers parqueteurs, 31, rue de Chazelles.

Félix Langevin, directeur de l'association coopérative ouvrière de peintres en bâtiment *l'Union*, 75, rue de Charonne.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 4 mai 1885.

La séance est ouverte à six heures quarante-cinq minutes, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Cernesson, Chassaing, Darlot, Dreyfus, Lyon-Alemand, Michelin.

Le procès-verbal de la séance du lundi 16 février est adopté.

M. DREYFUS donne lecture d'un rapport tendant à passer une convention avec le Crédit foncier pour faciliter les prêts aux constructeurs de maisons contenant des logements à bon marché.

Les conclusions du rapport sont adoptées.

L'impression en est ordonnée.

La séance est levée à sept heures quinze minutes.

Rapport n° 40 de 1885 présenté par M. Dreyfus, au nom de la Commission spéciale des logements à bon marché, sur un projet de convention à passer avec le Crédit foncier pour la construction de logements à bon marché (1).

Messieurs,

Vos prédécesseurs avaient été saisis de deux remarquables rapports de notre collègue Amouroux relativement à la construction de logements à bon marché (2).

La question vint en discussion devant le Conseil et, bien que le projet de la Commission eût été écarté, quelques jours après, par une délibération en date du 11 avril 1884 (3), le Conseil renvoya à l'Administration diverses pétitions de particuliers et d'associations coopératives ouvrières relatives à la construction des maisons à bon marché.

Ces pétitions demandaient à la ville de Paris une garantie solidaire pour réaliser un emprunt au Crédit foncier de France, à l'effet de construire des maisons mixtes rentrant dans la catégorie de celles prévues par la Commission des logements à bon marché.

On demandait, en plus, un certain nombre de dégrèvements sur les droits de voirie, sur les taxes de premier pavage, etc. On devait

---

(1) Ce rapport a été adopté par la Commission des logements à bon marché dans sa séance du 4 mai 1896.

(2) Voir rapport n. 40 de 1883, et n° 136 de 1883, pages 483 et 719.

(3) Voir page 981.

demander à l'État de renoncer aux droits d'enregistrement et de transcription sur les mutations de propriété, emprunts et autres actes nécessaires, et le dégrèvement d'impôts de toutes natures.

C'est en vertu de cette délibération qu'à la date du 18 juillet vous avez été saisis par l'Administration d'un projet comportant, d'une part un projet de loi à demander à la Chambre et comportant les dégrèvements indiqués plus haut, et d'autre part l'approbation d'une convention à passer avec le Crédit foncier, dont le texte est également soumis à vos délibérations.

En ce qui concerne les dégrèvements de taxes, la Commission que vous avez élue a été unanime à reconnaître que vous ne pouviez, en aucune façon, les accorder.

Dans ces conditions, la tâche de votre Commission se bornait à examiner la question de savoir si la ville de Paris peut et doit garantir au prêteur le paiement des annuités des sommes empruntées. Remarquons-le tout d'abord, il ne s'agit pas de garantir au Crédit foncier seul les frais qui pourraient être contractés pour l'édification de maisons mixtes; la Ville pourra donner sa garantie, soit au Crédit foncier, soit à toute autre société de crédit, soit à toute personne disposant des capitaux nécessaires.

La convention à intervenir entre la ville de Paris et le Crédit foncier offre les traits généraux suivants : les prêts pourront atteindre 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble, construction et terrain ; ils seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux d'intérêt inférieur de 0 fr. 15 c. à celui de ces prêts. Ces prêts seront faits au constructeur sans intermédiaire; quant aux conditions de construction, elles sont l'objet d'un projet de convention à intervenir entre la Ville, le prêteur et le constructeur. En présence de cette situation, votre Commission, conformément au désir exprimé par plusieurs d'entre vous, dans la séance du 20 février 1884, a eu une conférence avec M. le gouverneur du Crédit foncier, elle lui a fait remarquer que, le Crédit foncier acceptant toujours une garantie de 50 °/₀, la Ville ne devrait garantir que 15 °/₀.

M. le gouverneur du Crédit foncier a répondu qu'en fait c'était ainsi que les choses se passeraient et que la garantie de la Ville pour 50 % au moins était plutôt nominale que réelle. Il a ajouté que l'annuité de remboursement pourrait sans doute s'élever au delà de 4.75 %, mais que ce serait l'exception ; enfin l'honorable M. Christophle a confirmé que les prêts auraient lieu aux taux des emprunts communaux et sans aucune espèce d'intermédiaire, écartant ainsi une des principales objections faites au projet dans la discussion du précédent Conseil.

Il reste entendu que chaque prêt devra être autorisé par une délibération spéciale du Conseil municipal, quelle qu'en soit l'importance.

Telle est la façon dont la question se présente aujourd'hui devant nous.

Au point de vue économique, il n'est plus sérieusement contesté par personne que, dans une industrie comme celle du bâtiment, correspondant à un objet de première nécessité, le pouvoir public ne puisse intervenir. Il ne s'agit pas, bien entendu, de créer d'une façon définitive l'intervention de la commune dans les questions de logement.

Il s'agit seulement, à une époque de transformation de l'industrie, de faire que cette transformation s'accomplisse avec le moins de dommage pour la masse.

Cela étant hors de contestation, il reste une question financière à résoudre : dans quelle mesure la garantie donnée par la ville de Paris engage-t-elle les finances municipales ?

Le prêt total à garantir par la Ville au Crédit foncier est de 50 millions, et, ce prêt représentant 65 % du capital de construction, ce capital est de 77 millions en chiffres ronds ; il en résulte que, si l'on suppose qu'en moyenne le prix de chaque maison s'élève à 150,000 francs, on pourra favoriser la construction de 513 maisons. La garantie de la Ville s'appliquant à une annuité qui correspond à 65 % de la valeur de l'immeuble, — annuité

calculée à un taux qui ne dépassera certainement jamais 5 °/o, amortissement compris, — le montant total maximum de l'annuité garantie par la Ville sera de 2,500,000 francs.

Il est clair que cette garantie ne s'exercera pas dans sa totalité.

En effet, si la ville de Paris, qui a le droit de se rendre propriétaire de l'immeuble en cas de non-paiement, veut user de ce droit, et si l'on évalue à 50,000 francs la valeur de l'immeuble, que l'on suppose ainsi déprécié de 66 °/o, le risque à la charge de la Ville est représenté par la différence entre 65,000 francs et 50,000 francs, c'est-à-dire par une annuité correspondant à un capital de 15,000 francs par maison, soit 750 francs, ce qui équivaut à 384,650 francs pour 513 maisons, et, en prenant le quart de cette somme, puisqu'il est peu probable qu'il y ait plus d'un quart de mauvais prêts, le risque auquel s'expose annuellement la ville de Paris est de 96,162 francs.

Cette dernière somme est encore de beaucoup supérieure au risque réel, car il faudrait, pour que ce risque vînt obérer le budget, que la maison ainsi dépréciée rapportât un revenu net inférieur à l'annuité de 3,250 francs garantie pour le capital de 65,000 francs, soit 3 fr. 25 c. °/o. Or, le revenu net minimum présumé de la moins productive des maisons-type étudiées par les architectes de la Ville est de 3 fr. 48 c. °/o.

Tel est le risque maximum auquel s'expose la ville de Paris, et encore il faut remarquer que ce risque sera payable en annuités et que, par conséquent, moyennant une charge relativement insignifiante, vous pouvez rendre à l'industrie du bâtiment l'activité qui, mal employée dans ces dernières années, s'est d'abord ralentie et a fait place à la crise. En conséquence, votre Commission vous propose l'adoption du projet de délibération dont la teneur suit.

Paris, le 27 avril 1885.

Le rapporteur,

Dreyfus.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Vu sa délibération en date du 11 avril 1884, renvoyant à l'Administration, pour étude, diverses propositions relatives à la construction de logements à bon marché ;

Vu le mémoire, en date du 18 juillet 1884, par lequel M. le préfet de la Seine soumet au Conseil :

I. — Un projet de loi :

1° Pour autoriser la ville de Paris à garantir le montant des annuités des capitaux empruntés en vue de la construction de ces logements ;

2° Pour autoriser le Crédit foncier à traiter avec la ville de Paris ;

II. — Un projet de convention avec le Crédit foncier, aux termes duquel cet établissement s'engagerait à mettre à la disposition des constructeurs que la Ville lui adresserait une somme de 50 millions pour la construction de logements à bon marché ;

III. — Un projet de convention accompagné d'un cahier des charges à passer entre la ville de Paris, les prêteurs et les constructeurs ;

Vu les divers documents ci-dessus désignés,

Délibère :

§ I. — M. le préfet de la Seine est autorisé à demander au Gouvernement de présenter aux pouvoirs publics un projet de loi dont la teneur suit :

I. — Projet de loi.

Article premier. — Est approuvée la convention passée à la date du
entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Art. 2. — Cette convention, qui demeurera annexée à la présente loi, sera enregistrée au droit fixe de cinq francs.

Art. 3. — La ville de Paris est autorisée à donner une garantie d'intérêts à tout autre prêteur que le Crédit foncier. Cette garantie ne devra, en aucun cas, porter sur un capital supérieur au chiffre de 65 % du prix de revient de l'immeuble.

Art. 4. — Le prêteur ne pourra exercer cette garantie qu'après avoir mis sous séquestre ou après avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuitée due au prêteur, celui-ci aura le droit de demander immédiatement à la ville de Paris la différence, jusqu'à due concurrence du montant de la part d'annuité garantie par la ville de Paris.

Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris qui aura le droit, en payant au prêteur les annuités restant à courir, d'être subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au prêteur.

Si la ville de Paris n'use pas de cette faculté et que le prêteur fasse procéder à l'aliénation de l'immeuble, le prêteur prélèvera sur le produit de la vente le montant de ce qui lui reste dû.

Art. 5. — Les actes qui seront nécessaires pour l'acquisition des terrains, la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuites ou d'exécution, seront enregistrés au droit fixe de cinq francs.

§ II. — M. le préfet de la Seine est autorisé à accepter le projet de convention avec le Crédit foncier de France dont la teneur suit :

II. — Projet de convention de principe entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France.

Entre la ville de Paris représentée par M. le préfet de la Seine,

d'une part;

Et le Crédit foncier de France représenté par M. A. Christophle, son gouverneur,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — Le Crédit foncier de France s'engage à prêter sur première hypothèque, jusqu'à concurrence de la somme totale de 50 millions, à toutes personnes bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié de la surface habitable des étages sera affectée à des logements dont le prix annuel de location ne dépassera pas 300 francs.

Les avances qui seront toujours faites en numéraire pourront atteindre 65 °/₀ de la valeur de l'immeuble, constructions et terrains. Elles seront faites au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur états visés par M. le préfet de la Seine.

Les prêts ainsi consentis seront assimilés aux prêts communaux et bénéficieront d'un taux d'intérêt inférieur de 0 fr. 15 c. à celui de ces prêts communaux. Ils seront remboursables au plus tard en 75 années.

Art. 2. — La ville de Paris s'engage à garantir au profit du Crédit foncier de France l'annuité des prêts consentis.

Art. 3. — Le Crédit foncier ne pourra exercer la garantie qui lui est conférée par l'article précédent avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté les immeubles hypothéqués.

Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au Crédit foncier, celui-ci aura le droit de demander immédiatement la différence à la ville de Paris.

Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris qui aura le droit, en prenant l'engagement de payer au Crédit foncier les annuités restant à courir, d'être subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au Crédit foncier.

Si la ville de Paris n'use pas de cette faculté et que le Crédit foncier

fasse procéder à l'aliénation de l'immeuble, le Crédit foncier prélèvera sur le produit de la vente le montant de ce qui lui reste dû.

Art. 4. — Les demandes des personnes qui se proposeront de bénéficier des dispositions de la présente convention seront adressées à M. le préfet de la Seine, qui procédera à une instruction au point de vue des emplacements choisis et des dispositions de la construction.

Le dossier sera ensuite transmis au Crédit foncier, qui examinera l'affaire au point de vue de valeur du gage en se conformant à ses usages et à ses statuts.

La garantie de la Ville, après cette instruction, devra être autorisée par une délibération du Conseil municipal.

Toute acceptation ou rejet de proposition ne pourra résulter que d'une délibération du Conseil municipal.

Art. 5. — Le présent traité sera enregistré au droit fixe de 5 francs. Les actes qui seront nécessaires pour la réalisation des prêts ou pour leur recouvrement, tels que les actes de poursuite ou d'exécution, seront enregistrés au même droit fixe de 5 francs.

§ III. — Le projet de convention particulière et le cahier des charges générales y annexé, dont la teneur suit, sont approuvés en principe :

III. — Projet de convention particulière pour la construction d'une maison.

Entre la ville de Paris, représentée par M. le préfet de la Seine, agissant en vertu :

1° De la loi du

2° De la convention passée le entre la ville de Paris et le Crédit foncier de France et approuvée par ladite loi du

3° De la délibération du Conseil municipal de Paris, en date du ci-annexée,

D'une part ;

(Le prêteur.....)

D'autre part :

Et M. *(l'emprunteur)*.

Encore d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article premier. — M. *(l'emprunteur)* fera édifier, dans le délai d'une année à dater de ce jour, maison dans les conditions de construction et de location ci-après déterminées.

Les constructions seront sur terrain situé à d'une contenance de que M. *(l'emprunteur)* justifie :

1° Lui appartenir en toute propriété, ou appartenir à des tiers dont il produira l'acceptation aux présentes conventions ;

Et 2° être libre de toutes charges quelconques, ou pouvoir le devenir avant le premier versement du prêt ci-dessous indiqué.

D'un commun accord, le terrain est estimé avoir une valeur de...

Et les constructions sont estimées, d'après le devis approuvé et signé *ne varietur*, devoir représenter une valeur de...

Ce qui porte à la somme de..........

l'évaluation du prix total de revient de l'immeuble.

Art. 2. — *(Le prêteur)* s'engage à prêter sur première hypothèque à M. *(l'emprunteur)* une somme de francs, en numéraire, représentant 65 °/₀ du prix de revient ci-dessus établi.

Cette somme sera mise par fractions à la disposition de M. *(l'emprunteur)* par *(le prêteur)* au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction et sur états visés par le préfet de la Seine.

Art. 3. — Le prêt ainsi consenti par *(le Crédit foncier de France)* à M. *(l'emprunteur)* est assimilé aux prêts communaux et bénéficiera d'un taux d'intérêt inférieur à 0 fr. 15 c. à celui des prêts communaux. Il sera remboursable en soixante-quinze années.

Un contrat spécial sera passé à ce sujet entre *(le prêteur)* et M. *(l'emprunteur)*. Ce contrat devra être notifié par *(le prêteur)* à M. le préfet de la Seine.

Art. 4. — La ville de Paris garantit au profit du *(prêteur)* et pour toute la durée de la présente convention, le paiement d'une

annuité de francs, correspondant à 65 % du prix de revient de l'immeuble.

Cette garantie ne pourra être exercée par (*le prêteur*) avant d'avoir mis sous séquestre ou d'avoir discuté l'immeuble hypothéqué. Au cas de la mise sous séquestre, si les revenus du gage sont insuffisants pour couvrir l'annuité due au (*prêteur*), celui-ci aura le droit de demander immédiatement à la ville de Paris le paiement, jusqu'à due concurrence de l'annuité garantie par elle.

Au cas de discussion de l'immeuble, avis préalable devra être donné à la ville de Paris, qui aura le droit, en payant au (*prêteur*) les annuités restant à courir, d'être subrogée dans tous les droits, hypothèques et moyens d'exécution profitant au prêteur.

Si la ville de Paris n'use pas de cette faculté et que le prêteur fasse procéder à l'aliénation de l'immeuble, le prêteur prélèvera, sur le produit de la vente, le montant de ce qui lui reste dû.

Art. 5. — M. (*l'emprunteur*) ne pourra aliéner ni hypothéquer l'immeuble qui fait l'objet de la présente convention, sans en avoir donné avis, au préalable, à M. le préfet de la Seine et au prêteur.

Aucune aliénation ne pourra être faite, ni aucune hypothèque ne pourra être donnée après celle du Crédit foncier, sans qu'une copie authentique des présentes conventions ne soit signifiée par M (*le vendeur ou l'emprunteur*) à l'acquéreur ou au prêteur.

Art. 6. — Le constructeur sera tenu, avant tout commencement des travaux, de soumettre ses plans et devis de construction et de canalisation à l'approbation de M. le préfet de la Seine et d'y apporter toutes modifications et tous changements qui pourront être demandés par l'Administration.

L'autorisation de construire ne sera délivrée qu'après cette approbation.

Art. 7. — Les constructions devront être faites conformément aux plans et devis approuvés et aux clauses du cahier des charges générales ci-annexé. Elles seront exécutées sous le contrôle et la surveillance des agents de l'Administration désignés à cet effet, qui auront le droit d'ordonner la suspension des travaux, dans le cas où une modification quelconque aux dispositions arrêtées serait faite sans l'approbation préalable de l'Administration.

Aucune construction annexe ne devra être élevée sans l'autorisation de l'Administration.

Art. 8. — La moitié au moins de la surface habitable des étages de chaque maison sera affectée, pendant une durée de soixante-quinze années consécutives, à des logements dont le prix annuel maximum de location est déterminé ainsi qu'il suit :

Une chambre et une cuisine contenant ensemble une surface minimum de 20 mètres superficiels............................... 150 francs.

Deux chambres, une cuisine contenant au moins 30 mètres carrés, un cabinet d'aisances, une cave.......................... 225 francs.

Trois chambres, une cuisine contenant au moins 30 mètres carrés, un cabinet d'aisances, une cave.......................... 300 francs.

Des prix moyens entre les trois types ci-dessus pourront être établis, en prenant pour base le prix de 7 fr. 50 c. par mètre de surface habitable.

Le prix de chaque logement ou chambre vacants sera inscrit en caractères apparents sur la porte d'entrée à l'intérieur. Il sera déposé chez le concierge un registre spécial de location fourni par l'Administration.

Le propriétaire et chaque locataire devront constater sur ce registre le prix auquel chaque logement ou chaque chambre sont loués, ainsi que la date de location. Ce registre sera contrôlé deux fois par trimestre par les agents de l'Administration.

Le tarif qui vient d'être fixé ne pourra subir d'augmentation qu'en vertu d'une décision de M. le préfet de la Seine rendue après avis conforme du Conseil municipal de Paris.

Le propriétaire ne louera jamais à des individus de mauvaises vie et mœurs.

Toute sous-location est interdite.

Art. 9. — M. (*l'emprunteur*) devra toujours tenir les constructions en bon état de grosses et menues réparations.

Art. 10. — La présente convention cesserait d'avoir son effet dans le cas où le prix des loyers serait majoré contrairement aux dispositions de l'art. 8 de la présente convention.

La somme restant due par M. (*l'emprunteur*) à (*au prêteur*) deviendrait immédiatement exigible et, faute de paiement de cette somme dans un délai de trois mois, l'immeuble serait vendu aux enchères publiques à la requête de (*du prêteur*) et de la ville de Paris.

Cahier des charges générales.

Article premier. — Aucune maison ne pourra être élevée de plus d'un rez-de-chaussée et cinq étages, y compris l'entresol et les combles si ces derniers doivent être habités.

Art. 2. — Tout logement de famille se composera de deux ou trois chambres, avec cuisine et cabinets d'aisances.

Une chambre à coucher ne devra pas avoir moins de 20 mètres cubes environ par personne.

La moindre largeur d'une chambre sera de 2 m. 50 c. Elle sera munie d'une cheminée ordinaire ou d'orifice de ventilation suffisant et d'entrée d'air.

Les fenêtres des chambres à coucher ne seront pas à plus de 30 centimètres du plancher et du plafond et auront au moins un mètre de largeur. On devra se conformer strictement aux nouveaux règlements de salubrité, subir le contrôle de l'Administration à cet égard et déférer à ses prescriptions.

Aucune chambre à coucher ne pourra être éclairée par une fenêtre à tabatière.

Il est spécialement établi que jamais il ne sera toléré de chambres à coucher éclairées sur une courette éclairée elle-même en second jour, ou placées dans des locaux attenant à un terre-plein.

Aucun logement ne pourra être directement sous la couverture, qu'elle soit en tuiles ou en métal, alors même qu'elle serait plafonnée.

Quand il conviendra de rendre les mansardes habitables, on devra établir un coussin d'air qui pourra être renouvelé facilement par des registres en chatières.

Dans tous les logements, sans exception, pour éviter les condensations de vapeur contre les murs et les meubles, on ventilera au moyen de cheminées ordinaires ou de tuyaux d'aération avec prise d'air d'au moins un décimètre carré de section effective.

Dans toute chambre ne faisant pas partie d'un logement de famille et où l'on pourrait faire la cuisine, il est absolument prescrit d'avoir un moyen spécial de renouvellement de l'air.

Les cuisines n'auront pas moins de quatre mètres carrés; leur moindre largeur sera de 1 m. 50 c.

Elles seront munies d'un fourneau à deux trous au moins, d'un évier correspondant à l'écoulement à l'égout et d'un garde-manger placé en dessous de la fenêtre. La fenêtre aura au minimum 1 m. 50 c. × 80 centimètres; elle aura un vasistas à bascule. Les entrevous seront établis de manière à présenter le moins de sonorité possible.

Les cloisons séparatrices de deux logements auront au moins 14 centimètres d'épaisseur; les portes d'entrée auront 80 centimètres et celles intérieures pourront n'avoir que 70 à 75 centimètres; les antichambres, quand il y en aura, n'auront pas moins de 80 centimètres de largeur et dans ce cas elles donneront accès aux privés; elles seront au moins éclairées par la porte vitrée de la cuisine.

Art. 3. — Si la bonne utilisation d'un terrain et des raisons d'économie, qui seront à discuter lors de l'approbation du projet, conduisaient à établir des couloirs desservant plus de trois logements, ils auront au moins 1 m. 50 c. de largeur et seront éclairés et aérés directement à chaque extrémité par une fenêtre de deux mètres de hauteur sur 1 m. 20 de largeur, à vantaux mobiles et vasistas de 20 décimètres carrés au minimum.

Art. 4. — Aucun écoulement ne pourra traverser une construction habitée, autrement qu'en tuyaux disposés en alignements droits avec pente suffisante pour éviter les obstructions.

Aux deux extrémités et à tous les coudes se trouveront des regards à l'air libre, chaque fois que ce sera possible, pour permettre la surveillance et le nettoyage de cette canalisation sans avoir besoin de l'ouvrir dans la partie habitée. Tous les éviers, toutes les descentes des eaux de service seront munis de siphons et auront un écoulement direct par des tuyaux imperméables disposés de manière à éviter l'action de la gelée.

Art. 5. — Aucune fosse fixe, aucun appareil diviseur ne seront établis dans la maison à moins d'une autorisation spéciale de l'Administration : chaque logement de famille comprenant au moins deux chambres et une cuisine aura toujours ses privés, qui devront prendre jour et air à l'extérieur par une fenêtre à vantail mobile d'au moins 20 décimètres carrés; les cuvettes, munies d'appareils formant fermeture hydraulique, seront à effet d'eau, en grès vernissé, faïence ou porcelaine; elles seront alimentées au moyen soit de réservoirs placés dans le cabinet, soit d'appareils branchés sur la canalisation, permettant de fournir dans ce cabinet une quantité d'eau de 10 litres au minimum par personne et par jour.

L'eau ainsi livrée dans les cabinets d'aisances devra arriver dans les cuvettes de manière à former une chasse suffisamment vigoureuse. Les appareils qui la distribueront seront examinés et reçus par le service de l'Assainissement de Paris avant la mise en service. Ces privés pourront être installés soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du logement, pourvu qu'ils soient au même étage.

Les locataires d'une chambre seulement feront usage de privés communs à raison d'un privé par trois chambres au plus.

S'il s'établit dans la maison un commerce quelconque qui réunisse régulièrement un certain nombre de personnes, il sera établi, à proximité du lieu de réunion, des urinoirs dans les meilleures conditions de lavage et de ventilation.

Art. 6. — Toute maison doit être pourvue d'une cour disposée de telle façon qu'aucune fenêtre ne soit à moins de 6 mètres des constructions qui lui font face.

Les cours ne pourront être couvertes qu'entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Art. 7. — Les conduites d'eaux pluviales et ménagères et les tuyaux de chute destinés aux matières de vidange continueront à être établis suivant les prescriptions des divers règlements actuellement en vigueur; toutefois, leur diamètre ne pourra être inférieur à 8 centimètres et supérieur à 22. Suivant l'importance des cabinets, cuisines et toits desservis, chaque tuyau de chute sera prolongé de 1 m. 50 c. au-dessus de la dernière ouverture et librement ouvert à sa partie supérieure.

Lorsque les tuyaux de chute ne tomberont pas verticalement dans les tuyaux d'évacuation, et seront prolongés dans les cours et caves jusqu'au tuyau général d'évacuation, leur tracé devra être formé autant que possible de parties rectilignes, raccordées par des courbes de fort rayon.

A chaque changement de direction ou de pente sera ménagée une tubulure ou un regard de visite d'aération facilement abordable.

En aucun cas il ne pourra être établi de puisards ou puits perdus, quelles que soient les dispositions qui pourraient être proposées.

Art. 8. — Des postes d'eau seront établis avec le plus grand soin au rez-de-chaussée et à chaque étage; ils devront être facilement accessibles.

La colonne montante devra avoir une section suffisante de 20 millimètres au moins pour satisfaire aux abonnements particuliers.

Les robinets seront toujours accessibles à tous les locataires.

Les postes d'eau seront à robinets libres, sauf le cas où il y aura des industries ou commerces consommant de l'eau.

Des dispositions seront prises pour qu'au moins les écoulements soient à l'abri de la gelée.

Au rez-de-chaussée, un réduit étanche sera établi pour placer la boîte à ordures et le dépôt des immondices.

Ce réduit devra être aussi grand que possible, bien aéré et facilement accessible à tous les locataires.

Art. 9. — Toutes les déjections seront conduites avec les eaux dans des tuyaux à grande pente hors de la propriété, où et comme il sera indiqué par l'Administration, suivant les localités.

Les tuyaux d'évacuation qui débouchent directement dans l'égout public recevront tous les tuyaux de chute, tant ceux des cabinets d'aisances que ceux des eaux pluviales et ménagères. Lesdits tuyaux d'évacuation auront une pente minimum de 2 centimètres par mètre. Dans les cas exceptionnels où cette pente serait impossible ou difficile à réaliser, l'Administration se réserve la faculté d'autoriser des pentes plus faibles, à la condition d'établir des chasses d'eau.

Le diamètre desdits tuyaux d'évacuation sera fixé, sur la proposition des intéressés, en raison de la pente disponible et du cube à évacuer. Il ne sera, en aucun cas, inférieur à 22 centimètres.

Chaque tuyau d'évacuation sera muni, avant sa sortie de la maison, d'un siphon ou de tout autre appareil hydraulique assurant l'occlusion hermétique et permanente entre la canalisation intérieure et l'égout public.

Les modèles de ces siphons et appareils seront soumis à l'Administration et acceptés par elle. Chaque siphon sera muni d'une tubulure de visite avec fermeture autoclave placée en amont de l'inflexion siphoïde.

Les tuyaux d'évacuation et les siphons seront étanches et construits en grès vernissé intérieurement.

Les joints devront être exécutés avec le plus grand soin, de manière à résister à une sous-pression qui viendrait de la conduite extérieure, et ne présenter aucune bavure ni saillie intérieure. L'emploi de la fonte pourra être autorisé dans le cas où l'Administration le jugerait acceptable.

Les tuyaux d'évacuation seront prolongés dans le branchement particulier jusqu'à la rencontre du piédroit de l'égout public.

Dans les voies publiques où les matières de vidange et les eaux ménagères ne pourront pas être évacuées directement à l'égout public, des arrêtés spéciaux prescriront les dispositions à adopter, pour les cabinets d'aisances et pour les tuyaux d'évacuation, jusqu'à la conduite spéciale établie dans l'égout public.

Des projets spéciaux d'établissement de canalisation devront être dressés et seront soumis avant l'exécution à l'approbation de l'Administration. Ils comprendront l'indication détaillée de tous les travaux à exécuter, tant pour la distribution de l'eau alimentaire que pour l'établissement des cabinets d'aisances et l'évacuation des matières de vidange, ainsi que des eaux ménagères et pluviales.

Après approbation de l'Administration et exécution, les ouvrages ne pourront être mis en service qu'après réception par les agents du service de l'Assainissement de Paris, assistés de l'architecte-voyer, lesquels vérifieront si ces ouvrages sont conformes aux projets approuvés et aux dispositions prescrites par le présent cahier des charges.

Fait à Paris, le

L'emprunteur : *Le prêteur :* *Le préfet de la Seine :*

Renvoi à la Commission des logements à bon marché d'une proposition de M. Grunèke relative à la construction de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 8 juin 1885.)

M. Michelin. — Messieurs, j'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Conseil municipal un projet de construction de maisons à bon marché. Ce projet, émanant de M. Grunèke, me paraît présenter la solution depuis si longtemps cherchée des logements à bon marché, et mérite par conséquent toute l'attention de la Commission spéciale. La question des logements à bon marché ne sera réellement résolue que si les maisons à construire doivent faire retour à la Ville dans un délai plus ou moins rapproché et sans que la Ville ait besoin de contribuer dans la moindre mesure aux frais de leur construction. Le projet que je dépose présente ce double avantage. Je ne veux pas, Messieurs, vous donner lecture complète du projet, qui est très étendu. Voici, en quelques mots, son économie.

L'auteur de ce projet repousse d'abord toute idée de spéculation. Il offre de faire construire dans les différents quartiers de Paris des maisons à bon marché pour 250 millions. Il s'agirait d'émettre une valeur à lots représentée par des titres infiniment divisés. Des bons amortissables d'une valeur de un franc seraient offerts au public pour une somme de 250 millions de

francs à verser immédiatement. Cette somme serait amortie en soixante-quinze années au moyen de tirages faisant gagner des lots dont le montant varierait de 2 francs à 200,000 francs.

A l'expiration des soixante-quinze années, toutes les maisons deviendront la propriété de la Ville, et dès lors il est certain que les logements n'augmenteront pas. M. Grunèke se charge de l'émission de ces titres amortissables. Il ne demande rien à la Ville, pour ainsi dire, que son concours moral.

Il y a là un projet qui mérite l'attention du Conseil; j'en demande le renvoi à la Commission des logements à bon marché, en la priant de vouloir bien l'examiner d'une façon approfondie et dans le plus bref délai possible.

M. SONGEON. — Je demande l'impression et la distribution.

M. DREYFUS. — On pourrait faire figurer ce projet comme annexe au rapport de la Commission. En agissant autrement, le Conseil dérogerait à ses traditions, en vertu desquelles un document privé n'est jamais imprimé séparément.

M. SONGEON. — J'insiste pour l'impression immédiate, sauf à conserver la composition, si on le juge utile; mais il est indispensable que chacun de nous puisse étudier l'affaire à tête reposée.

M. MARSOULAN. — Je me joins à mon collègue Dreyfus, et, comme lui, j'estime que nous devons éviter, en faisant imprimer à nos frais tels ou tels documents, d'ouvrir la porte à des sollicitations qui ne pourraient que devenir importunes.

M. SAUTON. — Si M. Michelin s'était borné à déposer cette proposition, je comprendrais les objections que plusieurs de nos collègues font à son impression et à sa distribution immédiates; mais les observations dont M. Michelin l'a accompa-

gnée contiennent les indications pour le Conseil, et puisque la Commission, par l'organe de M. Dreyfus, accepte la reproduction en annexe, je ne vois pas ce qui empêche d'imprimer immédiatement cette annexe, dont on pourrait conserver la composition, comme l'a dit M. Songeon.

M. DREYFUS. — Il n'y a pas de raison pour procéder de la même manière pour toutes les propositions dont la Commission est saisie. Pour moi, je crois que la vraie méthode est de ne saisir le Conseil des affaires qu'après étude des commissions ; mais je ne crois pas me tromper, et je vois clairement la manœuvre qui consiste à arriver à un ajournement de la question.

M. MICHELIN. — Je demande la parole.

M. DREYFUS. — Ce n'est pas vous que j'ai en vue, mon cher collègue; je sais que vous n'êtes pas partisan de l'ajournement.

J'insiste donc de nouveau, et je prie le Conseil de maintenir ses traditions en ne faisant figurer cette pièce qu'en annexe au rapport de votre Commission.

M. CHAUTEMPS. — La Commission, d'ailleurs, demeurera juge de l'opportunité de la mesure.

M. MICHELIN. — Je n'ai nullement entendu entraver les travaux de la Commission. Je ferai remarquer, d'ailleurs, que le projet que je viens de déposer est absolument indépendant des rapports de M. Dreyfus inscrits à l'ordre du jour.

En effet, l'un de ces deux rapports vise la construction de maisons-type, l'autre un projet de convention à passer avec le Crédit foncier. Or, chaque prêt que consentirait le Crédit foncier devant être approuvé par le Conseil, il en résulte que nous sommes toujours libres d'arrêter les prêts.

Dans ces conditions, j'insiste pour que la Commission examine

à bref délai la proposition que je viens de déposer et qui peut procurer 250 millions de travaux.

M. SONGEON, — A l'ordre du jour sont inscrits deux rapports de M. Dreyfus, que j'ai attentivement étudiés.

Or, voici un élément nouveau apporté dans la question des logements à bon marché.

L'apologie que vient d'en faire M. Michelin...

M. MICHELIN. — Je n'ai fait aucune apologie. J'ai signalé un projet important à l'attention de la Commission.

M. SONGEON. — Je voudrais précisément accorder à ce projet toute l'attention qu'il comporte et en faire l'étude concurremment avec les deux rapports dont nous sommes déjà saisis.

Il ne nous serait pas possible de discuter, l'esprit en repos, les rapports de M. Dreyfus, sachant que la Commission est encore saisie d'un projet qui peut modifier notre vote.

Ce n'est donc pas une idée d'ajournement qui a motivé ma motion ; mon but était uniquement d'éclairer la discussion.

M. DREYFUS. — Messieurs, la question des logements à bon marché peut être envisagée de deux façons : on peut admettre, d'une part, qu'elle comporte une série de solutions qui peuvent intervenir successivement, ou bien qu'elle doit être embrassée d'ensemble; mais j'ai lieu de craindre que, dans ce cas, la discussion n'aboutisse encore à un ajournement.

Si le Conseil veut un débat d'ensemble, la Commission se hâtera de présenter son rapport sur la proposition qui vient d'être déposée ; mais je tiens à m'élever contre la procédure fâcheuse qu'on veut inugurer, et qui ne tarderait pas, si elle était adoptée, à entraver singulièrement nos travaux. Je vous prie donc de décider quc la proposition sera imprimée en annexe à la suite du rapport.

M. CHAUTEMPS. — Je propose de laisser la Commission décider s'il convient de faire imprimer.

M. DESMOULINS. — Je propose que le document en question soit dès maintenant imprimé sous forme d'annexe, c'est-à-dire en petits caractères, et distribué avant le rapport. Cela ne peut présenter aucun inconvénient.

M. DREYFUS. — Pardon, l'inconvénient du précédent créé.

M. DESMOULINS. — Ce précédent existe déjà. Les annexes du rapport sur la crise industrielle ont été distribuées avant le rapport.

M. DREYFUS. — Le cas était différent. Les annexes de ce dernier rapport étaient non une proposition émanant d'un particulier, mais un résumé des interrogations posées par une de vos Commissions.

Enfin, supposez — je parle d'une façon générale — que cette proposition particulière soit d'une nature telle que la Commission, après examen, vous propose à son égard la question préalable. Vous auriez donc fait imprimer sous le titre d'annexe une chose dont vous ne pourriez honnêtement vous occuper. C'est inadmissible.

En résumé, Messieurs, vous êtes en présence d'une question d'argent très délicate. Montrez-vous prudents.

M. Alfred LAMOUROUX. — Le renvoi pur et simple à la Commission!

M. SONGEON. — Je maintiens la demande d'impression immédiate.

M. MICHELIN. — Je propose le renvoi à la Commission des

logements à bon marché, qui entendra les auteurs de la proposition et décidera s'il y a lieu de l'imprimer. (*Approbation.*)

M. Chautemps. — C'est ma proposition.

Le renvoi à la Commission, dans les conditions indiquées par M. Michelin, est prononcé.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 29 juin 1885.

La séance est ouverte à dix heures et demie, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Darlot, Deschamps, Dreyfus, Lyon-Alemand, Michelin.

Excusé : M. Chassaing.

M. GRUNÈKE développe un projet relatif à la construction de logements à bon marché.

M. MICHELIN demande pourquoi la durée de la Société est fixée à 99 ans, puisque l'amortissement du capital sera effectué au bout de 75 ans.

M. GRUNÈKE répond qu'il a dû prévoir les cas de force majeure qui pourraient empêcher pendant une ou plusieurs années de procéder au tirage des obligations à amortir ; mais il est bien entendu que, le jour où la totalité de l'emprunt sera amortie, la Société cessera d'exister.

A une question de M. Michelin, M. Grunèke explique qu'une

fois les obligations amorties, le capital-actions, soit 100,000 fr., sera remboursé au moyen du fonds de réserve. Et pendant le cours des 75 années les actionnaires toucheront un intérêt fixe, mais pas de dividendes.

Sur une observation de M. Dreyfus, M. MICHELIN fait remarquer que les obligations seront garanties par les immeubles et que le capital-actions n'est formé que pour satisfaire à la loi.

M. GRUNÈKE ajoute que la Société se constituera dès que la décision du Conseil interviendra et que le capital de 100,000 fr. sera immédiatement versé.

M. DREYFUS fait observer que la loi considère les porteurs d'obligations comme des créanciers, et les porteurs d'actions comme des associés. Or, le projet de M. Grunèke transforme les obligataires en associés.

Il signale ce point légal à la Commission.

M. GRUNÈKE répond que les 250 millions souscrits par les obligataires seront déposés au Crédit foncier, qui paiera un intérêt de 4 %. Au fur et à mesure de leur emploi, cet intérêt sera payé par les immeubles construits. Dans ces conditions, le risque est nul.

M. MICHELIN ajoute qu'il suffirait, pour supprimer l'objection légale soulevée par M. Dreyfus, de substituer au mot obligation un nom quelconque, tel que bon hypothécaire, car ces titres constitueront presque un prêt hypothécaire.

M. LE PRÉSIDENT remercie M. Grunèke de ses explications.

M. Grunèke se retire.

M. LYON-ALEMAND expose que le projet de M. Grunèke n'est

pas acceptable appliqué à la construction de logements à bon marché. Le rôle de la Ville n'est pas de couvrir le sol de maisons; elle ne doit, à son avis, qu'aider les constructeurs.

Il estime au contraire qu'au point de vue de l'emprunt, ce système offrirait de grands avantages.

M. DREYFUS répond que M. Grunèke ne demande à la Ville aucune garantie : il ne lui demande que son contrôle. Sans le concours moral que la Ville lui apportera par ce contrôle, il sait très bien qu'il aurait peu de chances d'obtenir l'autorisation de l'État.

D'autre part il ne faut pas se dissimuler que la Ville, en acceptant le legs, dans 75 ans, de 250 millions d'immeubles, assume par cela seul une grande responsabilité morale.

M. DESCHAMPS fait remarquer que cette responsabilité pèsera lourdement le jour où les immeubles ne rapporteraient pas le revenu prévu de 4 °/₀.

M. LYON-ALEMAND ajoute qu'il sait bien que le fonds de réserve pourra dans une certaine limite parer à l'insuffisance du revenu; mais, si le chiffre des non-valeurs devient trop élevé, qu'arrivera-t-il?

M. MICHELIN répond que le projet de convention avec le Crédit foncier, qu'il votera, sans en être partisan absolu, parce qu'il veut avant tout arriver à une solution, engage bien plus la Ville que le projet Grunèke, puisque celle-ci apporte sa garantie réelle.

M. LYON-ALEMAND ne partage pas cet avis. Comme l'a dit M. Dreyfus, en acceptant le legs de 250 millions d'immeubles, la Ville devra moralement payer, à défaut de la Société.

Avec le Crédit foncier, au contraire, le risque est bien moindre.

car le constructeur contribue pour une part à la dépense, et il ne risquera son argent que s'il est assuré d'y trouver un avantage. Une société qui construira avec de l'argent qui ne lui appartient pas agira-t-elle avec la même prudence ?

M. Michelin maintient qu'avec le Crédit foncier la Ville court un risque sans compensation.

M. Lyon-Alemand répète que la Ville, si elle a le devoir d'aider l'industrie privée, n'a pas le droit de s'engager dans une opération aléatoire, qui n'est en réalité que la loterie mise à la portée des petites bourses.

M. Michelin répond que si c'est une loterie, cette loterie présente un avantage, c'est que tout le monde gagnera.

La Commission décide qu'elle se réunira lundi prochain 6 juillet à 10 heures.

La séance est levée à onze heures et demie.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 6 juillet 1885.

La séance est ouverte à dix heures et demie, sous la présidence de M. Darlot.

M. Lyon-Alemand, secrétaire.

Présents : MM. Darlot, Deschamps, Dreyfus, Lyon-Alemand, Michelin.

M. Grunèke est introduit.

M. le Président demande à M. Grunèke à quelle époque sera constituée la société dont il propose la formation.

M. Grunèke répond qu'il n'attend que la décision favorable de la Commission.

M. Dreyfus fait observer que la Commission ne pourra délibérer utilement sur la proposition de M. Grunèke que lorsque la société sera constituée et que d'ailleurs sa décision ne doit pas servir à la formation de la société.

M. Grunèke dit qu'il était dans la pensée des personnes qui doivent concourir à la formation du capital de ne verser les fonds

qu'après la décision de la Commission. Mais, en présence des observations qui viennent d'être faites, il déclare qu'il va faire le nécessaire pour constituer la société et qu'il adressera, à bref délai, à la Commission, l'acte constitutif sous seings privés et toutes autres pièces à l'appui.

M. Grunèke se retire.

La proposition de M. Grunèke, mise aux voix, est adoptée en principe.

MM. Dreyfus et Michelin sont nommés rapporteurs.

M. Michelin communique à la Commission une pétition d'un groupe d'officiers en retraite sollicitant la garantie du Conseil municipal pour un prêt dont ils se proposent de demander la réalisation au Crédit foncier, ainsi que le dégrèvement des charges dont le Conseil a l'intention d'exempter les constructions similaires.

M. Ruffier est introduit. Il expose que les terrains dont les signataires disposent sont situés à Neuilly.

M. le Président fait remarquer que cette proposition n'est pas de la compétence du Conseil municipal, mais bien du Conseil général.

M. Ruffier répond qu'il avait adressé sa pétition au Conseil général, mais, un membre du Conseil lui ayant fait observer que le Conseil municipal s'occupait spécialement de la question des logements à bon marché, il a cru devoir en saisir celui-ci.

Il espère que le Conseil se montrera sympathique à une proposition qui vise une des classes les plus intéressantes de la population, dont la position souvent trop modeste sera ainsi considérablement améliorée.

Il ajoute que la Société a décidé d'admettre les pensionnés de la Seine au bénéfice de cette association.

M. Michelin dit qu'il saisira le Conseil général de la demande de M. Ruffier et qu'il demandera à cette assemblée d'adjoindre deux représentants de la banlieue à la Commission qui, devenant ainsi Commission départementale, pourra examiner utilement la proposition de M. Ruffier.

M. Ruffier se retire.

M. Poitevin est introduit.

Il expose qu'à son avis, le Conseil municipal ne peut pas, à lui seul, arriver à une solution; car son rôle n'est pas de se substituer à l'industrie privée, ni de faire de la philanthropie pure.

C'est pourquoi M. Poitevin a eu l'idée de fonder une caisse d'épargne immobilière dont les fonds seraient exclusivement affectés à la construction de logements à bon marché.

Dans sa pensée, ces maisons ne seraient pas situées dans les arrondissements excentriques, mais dans ceux les plus rapprochés du centre de Paris. On créerait ainsi une concurrence aux logements existants, concurrence qui aurait pour résultat d'amener une baisse générale des loyers.

Tel est le but poursuivi par M. Poitevin.

Il ne faut pas considérer qu'une solution sera obtenue avec le concours de sociétés financières. Les bénéfices qu'elles chercheront à réaliser enlèveront à l'œuvre entreprise tout caractère philanthropique; et elles ne veilleront jamais à la bonne observation des statuts qui leur seront imposés. Ce qu'elles voudront avant tout, c'est gagner de l'argent.

Dans le système proposé par M. Poitevin, cette préoccupation n'existe pas. Il espère qu'en voyant son œuvre patronnée par des

députés, des sénateurs, des conseillers municipaux, le public n'hésitera pas à s'y associer.

Il ajoute qu'en agissant ainsi, on aura réalisé le vœu exprimé par le Conseil général de la Seine que les fonds des caisses d'épargne soient employés à des entreprises utiles.

A une question de M. Michelin, M. Poitevin répond que les maisons seront la propriété des porteurs de livrets, c'est-à-dire que le livret, au lieu d'être placé en rentes, serait placé en immeubles.

M. Poitevin conclut en disant qu'il ne sollicite rien de la Ville. Il ne demande aux sénateurs, députés et conseillers municipaux que de prendre l'initiative de l'exécution de son projet.

M. Dreyfus fait observer, en la forme, que la Commission ne peut s'occuper de la question des logements à bon marché qu'en tant qu'il y a intervention de la Ville. D'après les explications que vient de donner M. Poitevin, la Commission ne peut donc délibérer utilement sur la proposition.

La séance est levée à onze heures trente minutes.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du lundi 20 juillet 1885.

La séance est ouverte à trois heures sous la présidence de M. Darlot.

Présents : MM. Cernesson, Chassaing, Darlot, Decorse, Deschamps, Dreyfus, Jacquet, Michelin.

M. Grunèke est introduit. Il dépose entre les mains de M. le Président une expédition des statuts de l'Association pour la création de logements à bon marché et salubres, déposés en l'étude de Me Delapalme, notaire.

Acte est donné à M. Grunèke de ce dépôt.

La séance est levée à trois heures quinze minutes.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du vendredi 11 décembre 1885.

La séance est ouverte à dix heures trente minutes sous la présidence de M. Darlot.

Présents : MM. Cernesson, Darlot, Decorse, Deschamps, Dreyfus, Michelin.

M. Decorse rappelle qu'il a été chargé d'examiner une demande de M. Ruffier tendant à bénéficier des avantages qui seront offerts aux constructeurs et demandant une subvention. Il s'agit de construire, à Neuilly, des logements qui seraient loués exclusivement à d'anciens officiers.

M. le Président fait remarquer que cette œuvre ne concerne ni la ville de Paris ni le département de la Seine, mais bien l'État.

M. Decorse partage cet avis. Il ajoute que, d'ailleurs, aucune convention n'étant encore intervenue avec le Crédit foncier, la demande de M. Ruffier est prématurée et il propose, pour ces motifs, de ne pas l'accepter.

En outre, la garantie de la Ville constituerait une véritable

subvention, puisqu'à l'encontre de toutes les autres propositions les immeubles ne feraient pas retour à la Ville.

La Commission passe à l'ordre du jour sur la demande de M. Ruttier.

M. Michelin donne lecture du rapport qu'il a préparé avec M. Dreyfus sur la proposition de M. Grunèke.

M. Decorse, tout en approuvant ce rapport, demande que le mode de liquidation de la Société soit prévu, et aussi l'emploi des fonds en cas de dissolution. Il importe, en effet, de déterminer à l'avance dans quel délai et comment les souscripteurs seront remboursés, si la Société se trouve obligée, pour une cause ou pour une autre, de cesser ses opérations.

M. Michelin répond que la convention à intervenir entre la ville de Paris et la Société réglera cette question.

M. le Président propose d'ajouter un art. 3 au projet de délibération qui serait ainsi conçu :

« Le projet de traité à intervenir entre la ville de Paris et ladite Société devra être ratifié par le Conseil municipal. »

Les conclusions du rapport, ainsi amendées, sont adoptées.

L'impression du rapport est ordonnée.

La séance est levée à onze heures trente minutes.

Rapport n° 126 de 1885 présenté par MM. Michelin et Dreyfus, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur une proposition de M. Grunèke et de l'Association pour la création de logements à bon marché et salubres (1).

Messieurs,

L'attention publique est depuis longtemps appelée sur la question des logements à bon marché. La solution de cette question, vivement souhaitée par la population parisienne, préoccupe le Conseil municipal, qui s'est de tout temps inquiété de trouver les moyens économiques pour arriver à résoudre le problème d'une manière satisfaisante, et pour les intérêts de la Ville, et pour ceux des travailleurs manuels et des employés de toute sorte, dont les ressources minimes ne sont pas en rapport, le plus souvent, avec la cherté de la vie à Paris.

En 1883, notre honorable collègue M. Villard a présenté, au nom de la 1re Commission, un rapport : 1° sur la proposition de M. Manier tendant à l'expropriation, au profit de la ville de Paris, du sol compris dans son enceinte fortifiée ; 2° sur diverses propositions et pétitions relatives aux mesures à prendre pour arriver à l'abaissement du prix des loyers. Des considérations économiques et juridiques ont fait écarter la proposition de

(1) Ce rapport a été adopté par la Commission des logements à bon marché dans sa séance du 11 décembre 1884. page 1096.

M. Manier. Les autres propositions et pétitions examinées par la 1re Commission tendaient à démontrer la nécessité de modifier le système employé pour les constructions. En effet, les maisons construites jusqu'à ce jour ne contiennent que des appartements de luxe, et on ne s'est pas préoccupé de donner le moindre développement aux logements plus modestes accessibles aux travailleurs, qui sont obligés, le plus souvent, d'aller habiter hors Paris. Le rapport de notre collègue concluait à l'édification immédiate d'immeubles convenables et à bon marché, pour 30,000 personnes, à raison de 10,000 personnes avant la fin de 1884 et de 20,000 personnes avant la fin de 1885.

La question ainsi posée ne pouvait avoir chance d'être résolue que par une entente entre la ville de Paris et une grande société de crédit telle que le Crédit foncier de France. C'est au moins l'opinion qui fut admise et par l'Administration et par la Commission des logements à bon marché.

Dès le mois de mai 1883, notre regretté collègue M. Amouroux présentait, au nom de cette Commission spéciale, un rapport sur un projet de convention à passer avec le Crédit foncier.

Le rapport appuyait cet expédient en se basant sur l'impossibilité où était la Ville d'exécuter les travaux de construction pour son propre compte, en faisant peser sur la généralité des contribuables les charges d'une entreprise destinée à profiter à une seule catégorie de citoyens. La Commission et son rapporteur estimaient que le seul rôle possible pour la Ville était de favoriser la diminution du prix des loyers en faisant certains avantages aux constructeurs de maisons à bon marché contenant des locaux aménagés conformément aux prescriptions de l'hygiène et en rapport avec la dignité humaine. En conséquence, M. Amouroux recommandait l'adoption d'un projet de traité entre la Ville et le Crédit foncier, en vertu duquel le Crédit foncier s'engageait à prêter sur première hypothèque, dans des conditions indiquées et avec une garantie déterminée de la Ville, à toute personne

bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable serait affectée à des logements ne dépassant pas un loyer annuel de 300 francs.

Ce projet, remanié à plusieurs reprises, n'aboutit pas et fut repoussé. La question est toujours pendante devant le Conseil municipal. Notre collègue M. Dreyfus a présenté, au nom de la Commission spéciale, un rapport sur un nouveau projet de traité avec le Crédit foncier. Ce rapport sera discuté prochainement, et le Conseil voudra vraisemblablement en adopter les conclusions, qui ne sont pas contraires à celles que nous soutenons dans ce rapport. Plusieurs moyens peuvent, en effet, être employés concurremment pour résoudre l'importante question qui nous occupe. D'autres propositions ont été étudiées ou votées, soit pour la mise en adjudication de la concession à long terme de terrains appartenant à la Ville pour y construire des logements à bon marché (rapport de MM. Michelin et Dreyfus), soit pour la construction par la Ville de quatre maisons-type renfermant des logements à bon marché (rapport de M. Dreyfus).

La première proposition votée par le Conseil n'a pas donné les résultats que l'on pouvait attendre. Cela tient peut-être à la rigueur excessive du cahier des charges ou peut-être au choix de l'emplacement fait par l'Administration. Votre Commission invite l'Administration à rechercher les causes de l'insuccès de ce projet et à procéder à une nouvelle adjudication dans des conditions plus acceptables pour les adjudicataires. L'autre projet, dû à l'initiative de notre collègue M. Levraud, a été adopté en principe par le Conseil qui aura, dans peu de temps, à adopter les moyens financiers d'exécution.

On voit, par ce qui précède, que le Conseil municipal de Paris n'a pas cessé depuis plus de trois ans d'étudier les moyens de résoudre de la manière la plus économique, la plus pratique et la plus équitable, le grand problème des logements à bon marché. Tous les projets soumis à l'examen de votre Commission spéciale ont été étudiés par elle avec la plus scrupuleuse attention. L'un

d'eux, émanant de M. Grunèke, lui a paru présenter toutes les conditions désirables pour aboutir enfin à la solution depuis si longtemps cherchée. Ce projet est, à notre avis, de nature à rallier tous les suffrages. Vous en trouverez, Messieurs, tous les développements dans les pièces annexées à ce rapport. En voici l'économie en peu de mots; M. Grunèke, ou mieux la société qu'il a formée, se propose de construire à Paris, pour une somme de 250 millions de francs, des maisons contenant des logements à bon marché, qui deviendront la propriété de la Ville à l'expiration d'un délai de 75 ans, sans le concours, sous quelque forme que ce soit, ni de la Ville, ni de l'État, et sans que leur responsabilité soit par conséquent engagée en quoi que ce soit.

Pour réaliser cette opération, M. Grunèke, après avoir été entendu par votre Commission, a formé une société au capital de 100,000 francs par acte dressé par Me Delapalme. notaire à Paris. Voici les principales dispositions de cet acte dont la reproduction intégrale est annexée à notre rapport :

Cette Société a été fondée en dehors de toute idée de spéculation et en dehors de toute opinion politique et religieuse.

Le Conseil d'administration se compose de neuf membres, dont trois sont nommés par le Gouvernement, trois par la ville de Paris et trois par la Société.

Le capital social n'a pour but que de subvenir aux frais de l'entreprise et de la constitution; il n'a droit qu'à un intérêt invariable de 5 °/o. — Aucun dividende n'est distribué.

Dès que le Conseil municipal aura voté le projet et accepté ou modifié les statuts et nommé les trois membres devant faire partie du Conseil d'administration, la Société demandera aux pouvoirs publics l'autorisation d'émettre pour une somme de 250 millions d'obligations ou mieux des bons hypothécaires amortissables à la valeur nominale de un franc chacun.

Ces bons seront garantis par les terrains et maisons appartenant à la Société.

L'émission des titres se fera par l'entremise du Crédit … de France; les fonds provenant de cette émission resteron… posés dans cet établissement de crédit.

Ces valeurs, dont le projet du titre est annexé au rap… sont remboursables en soixante-quinze ans au moyen de tir… les lots varient de 200,000 francs à 2 francs, de sorte qu'au… obligation ne peut être remboursée au-dessous de 2 francs.

Au bout de soixante-quinze années, toutes les obligat… seront amorties par les revenus desdites maisons; la Société… à ce moment, dissoute, et la ville de Paris se trouvera prop… taire de tous les immeubles construits pour la somme de … millions, plus du fonds de réserve pouvant être évalué à la m… somme au moins.

Le projet de M. Grunèke, que la Commission vous prop… d'adopter, présente les avantages suivants : il ne nécessite a… cune subvention; il n'engage pas les finances de la ville de Par… il procure immédiatement la reprise des travaux à Paris et, p… conséquent, il met un terme à la crise du bâtiment. La constr… tion de maisons pour une somme de 250 millions de francs ser… en outre, il est inutile de le dire, une source de revenus pour … Ville.

Ce projet réalise avantageusement la solution de la questio… des logements à bon marché, qui seront installés et aménag… ainsi que le prévoit l'art. 3 des statuts, conformément aux pre… criptions de la Commission d'hygiène et de salubrité et selon le… devis acceptés par la ville de Paris.

Remarquons enfin que la réalisation de ce projet ne porte au… cune atteinte à la valeur des immeubles existant actuellement à Paris, puisque ces maisons à bon marché contiendront des logements variant de 180 francs à 400 francs et des chambres de 80 francs à 120 francs, logements qu'il est impossible de trouver dans les maisons actuelles, qui ne renferment, pour la plupart, que de grands appartements. Rappelons, pour mémoire, que le prix actuel d'une chambre au 6e étage, dans un garni sans air et

sans lumière, est de 25 francs au minimum par mois. Pour le même prix, on pourra se procurer un logement de deux chambres et une cuisine. Il est inutile d'insister sur l'avantage que l'hygiène, la salubrité et les bonnes mœurs retireront de l'adoption du projet de M. Grunèke.

On a fait cependant contre ce projet certaines objections que nous reproduisons pour les réfuter.

On a dit que la réalisation de ce projet aboutirait à l'organisation d'une loterie. Cette objection n'est pas sérieuse. En effet, une loterie est un jeu de hasard où l'on fait des mises pour lesquelles on reçoit des billets portant des numéros qui sont tirés au sort. Les numéros qui sortent donnent seuls droit à un bénéfice, et la mise des personnes dont les numéros ne sortent pas est perdue pour elles. Rien de semblable dans le projet de M. Grunèke. Il s'agit, en effet, d'émettre, non pas des billets de loterie, mais de véritables obligations, de véritables bons hypothécaires dont le remboursement sera garanti par la valeur même des immeubles. L'émission de ces bons hypothécaires devra être autorisée par les pouvoirs publics, qui prendront, cela est certain, toutes les précautions dans l'intérêt des souscripteurs. Il est permis de dire que ces obligations, émises à 1 franc et remboursables dans un délai de soixante-quinze ans, au minimum de 2 francs et au maximum de 200,000 francs, offriront la même sécurité et la même garantie que les obligations à lots de la ville de Paris ou du Crédit foncier, surtout si l'on considère que dans le Conseil d'administration, les pouvoirs publics et la ville de Paris seront représentés par six membres sur neuf, les trois autres étant désignés par l'association. La seule différence entre les titres de la ville de Paris et les obligations hypothécaires dont il s'agit est la suivante : les obligations de la ville de Paris portent intérêts, tandis que les obligations hypothécaires n'en porteront pas. Rappelons enfin que les villes de Roubaix et de Tourcoing ont obtenu l'autorisation d'émettre des obligations à lots au taux de 50 francs, qui ne portent pas d'intérêts.

On a dit aussi que la Ville n'avait pas mission de couvrir le sol de maisons. Dans le projet qui vous est présenté, il ne s'agit nullement pour la Ville d'entreprendre des constructions. Il s'agit simplement de favoriser la construction de maisons saines et hygiéniques sans engager la responsabilité de la Ville, qui n'assume dans l'opération aucun risque et qui en retirera, au contraire, un avantage considérable, puisque ces maisons deviendront sa propriété dans un délai de soixante-quinze ans. La Ville ne court aucun risque, car, s'il y avait des pertes, ce n'est pas elle qui les supporterait. D'ailleurs. les pertes sont difficiles à prévoir. En effet, les immeubles seront loués de manière à assurer un revenu de 4 %. Sur ce revenu de 4 % du capital engagé, soit 10 millions, la Société emploie 7,500,000 francs pour l'amortissement des obligations hypothécaires, et 2,500.000 francs, soit 25 % des revenus, seront destinés à constituer un fonds de réserve. Il n'y a pas un propriétaire à Paris qui subisse une perte aussi considérable. On peut dire en conséquence qu'il n'y a aucun risque possible, d'autant mieux que les loyers seront payés soit hebdomadairement, soit le jour de la paye, au gré des preneurs. Dans tous les cas, si, par impossible, une année était mauvaise et s'il se produisait des pertes, elles seraient comblées à l'aide du fonds de réserve.

On a prétendu qu'en construisant pour 250 millions d'immeubles on attirerait à Paris une trop grande quantité d'ouvriers. Votre Commission ne partage pas cette crainte, car, d'après l'article 25 des statuts, il ne sera pas construit chaque année pour plus de 40 millions de ces immeubles. La réalisation de ce projet aura, au contraire, pour avantage d'assurer la reprise de l'industrie du bâtiment, si éprouvée en ce moment.

On a dit enfin qu'il n'était pas utile de construire des logements à bon marché parce que le nombre des logements au-dessous de 500 francs actuellement inoccupés était suffisant pour permettre à la population de se loger.

Cette objection ne porte pas plus que les autres, car la plupart

de ces logements actuellement inoccupés sont insalubres. D'après l'Annuaire statistique de la ville de Paris pour l'année 1883 le nombre des logements insalubres est de 2,498, dont voici le relevé par arrondissement :

Dans le	1er	arrondissement.	85
Id.	2e	id.	175
Id.	3e	id.	66
Id.	4e	id.	145
Id.	5e	id.	87
Id.	6e	id.	93
Id.	7e	id.	99
Id.	8e	id.	48
Id.	9e	id.	144
Id.	10e	id.	136
Id.	11e	id.	143
		A reporter.....	1.221
		Report.....	1.221
Dans le	12e	arrondissement.	147
Id.	13e	—	71
Id.	14e	—	98
Id.	15e	—	177
Id.	16e	—	73
Id.	17e	—	145
Id.	18e	—	285
Id.	19e	—	136
Id.	20e	—	145
		Total.....	2.498

Pour vous démontrer la nécessité d'agir au plus vite, dans l'intérêt de la salubrité publique et de l'hygiène des habitants, nous remettrons sous vos yeux un document de la préfecture de Police que nous empruntons à l'intéressant rapport de notre honorable collègue M. Villard :

Nombre des garnis et des locataires existant dans ces garnis au premier jour de chaque année, dans la ville de Paris depuis 1875 (Rapport de M. Villard).

ANNÉES	GARNIS	LOCATAIRES		
		FRANÇAIS.	ÉTRANGERS	TOTAL
1875.........	9,297	113,987	18.656	132,643
1876.........	9,136	121,183	20,276	141.459
1877.........	9,144	131.397	33,559	153,956
1878.........	9.469	119.316	20,391	139,707
1879.........	10,189	139,934	40,721	180,655
1880.........	10,048	140.421	29,588	170,009
1881.........	10,180	166.692	36.313	203,005
1882.........	10.788	181,282	43.659	224,941
1883.........	11,753	196.229	43,935	240,164

A ne prendre que les dates extrêmes, on trouve qu'en 1875, 9,297 garnis contenaient 113,987 Français et 18,656 étrangers, en tout 132,643 locataires. En 1883, le nombre des garnis est de 11,753, contenant 43,935 étrangers et 196,229 Français : en tout, 240,164 locataires. Le nombre des garnis ne s'est augmenté dans cette période que de 2,456 et le nombre des locataires s'est accru de 107,521.

Ainsi, en même temps que la population de Paris s'accroissait en sept années de plus de 300,000 habitants et passait de 2,000,000 à 2,300,000 habitants, en augmentation de 15 °/o, la population des garnis augmentait de plus de 80 °/o, et ceci alors que le nombre des garnis ne s'accroissait que de 20 °/o.

A coup sûr, il y a des garnis plus grands dans le nombre, mais, dans la plupart des cas, c'est par une diminution de la surface louée dans chaque garni que cet accroissement a pu être obtenu, en réduisant dans une proportion effroyable l'air, l'espace, le confortable déjà très restreints réservés à la population forcée de recourir aux garnis.

De là ces caves, ces taudis dans lesquels est entassée ou plutôt enfouie toute une population d'ouvriers, de femmes, d'enfants ; de là cette mortalité, ces épidémies qui ont éprouvé et éprouveront encore la ville de Paris dans une proportion inouïe tant qu'on n'aura pas remédié à ce misérable état de choses.

De là enfin cette augmentation formidable de votre budget de l'Assistance publique, toujours insuffisant malgré ses accroissements.

Quant au mouvement des petits loyers du dernier terme, le voici :

Il y a eu, le 8 octobre dernier, 4,560 déménagements dans les vingt arrondissements et seulement 3,234 emménagements ; 75 locataires ont été expulsés par ministère d'huissier.

La différence considérable qui existe entre les déménagements et les emménagements s'explique par le fait que mille familles

sont allées se réfugier dans la banlieue, où les loyers et les vivres sont moins chers qu'à Paris.

Toutes les objections dirigées contre le projet de M. Grunèke ne portent pas. Les avantages qu'il présente ont paru certains et indiscutables à votre Commission.

Nous avons, en conséquence, l'honneur de vous proposer d'adopter le projet de délibération suivant.

Paris, le 2 décembre 1885.

Les rapporteurs,

H. Michelin, Camille Dreyfus.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Vu la proposition de M. Grunèke et de la société dite « Association pour la création de logements à bon marché et salubres », tendant à construire à Paris, pour une somme de 250 millions, des maisons contenant des logements à bon marché, dont la propriété appartiendra à la ville de Paris dans un délai de 75 ans, sans que la responsabilité de celle-ci soit engagée ;

Vu l'acte contenant les statuts de ladite société dressé par Me Delapalme le 18 juillet 1885,

Délibère :

Article premier. — Les statuts de l'Association pour la création de logements à bon marché et salubres sont approuvés.

Art. 2. — M. le préfet de la Seine est autorisé à traiter avec ladite société sur les bases de ses statuts contenus dans un acte notarié dressé par Me Delapalme le 18 juillet 1885

Art. 3. — Le projet de traité à intervenir entre la ville de Paris et ladite société devra être ratifié par le Conseil municipal.

Annexe au rapport de MM. Michelin et Dreyfus.

ESSAI SUR LA SOLUTION DE LA QUESTION DES LOYERS A PARIS.

La conséquence logique de l'accroissement annuel de la population à Paris est l'augmentation du prix des loyers. Il en a été ainsi et il en sera toujours ainsi, jusqu'à ce que cette question ait trouvé sa solution. Les projets les plus divers ont été formulés dans ce but. Il a été dit que l'État, que le Conseil municipal avaient le devoir d'intervenir, en construisant des logements salubres à bas prix sur des terrains leur appartenant et aux frais de leurs budgets respectifs.

Mais des raisons faciles à déduire nous font croire que ces propositions, dictées par d'excellentes intentions, ne sont guère réalisables. Bien que l'État ne puisse se désintéresser dans une question aussi pressante que celle des loyers, il ne saurait cependant intervenir qu'au nom d'un intérêt général ; il ne peut s'occuper de la ville de Paris aux dépens de tous les contribuables qui, n'habitant pas la capitale, n'ont point à s'inquiéter des loyers qu'on y paie.

Et, par contre, la ville de Paris, qui serait réellement appelée à s'occuper des besoins des Parisiens, ne saurait, malgré l'importance de son budget de recettes, suffire seule à la tâche qu'on voudrait lui imposer. Il ne s'agit pas, en effet, de quelques

bâtissant des maisons dans lesquelles la moitié au moins de la surface habitable serait affectée à des logements ne dépassant pas un loyer annuel de 300 francs.

Ce projet, remanié à plusieurs reprises, n'aboutit pas et fut repoussé. La question est toujours pendante devant le Conseil municipal. Notre collègue M. Dreyfus a présenté, au nom de la Commission spéciale, un rapport sur un nouveau projet de traité avec le Crédit foncier. Ce rapport sera discuté prochainement, et le Conseil voudra vraisemblablement en adopter les conclusions, qui ne sont pas contraires à celles que nous soutenons dans ce rapport. Plusieurs moyens peuvent, en effet, être employés concurremment pour résoudre l'importante question qui nous occupe. D'autres propositions ont été étudiées ou votées, soit pour la mise en adjudication de la concession à long terme de terrains appartenant à la Ville pour y construire des logements à bon marché (rapport de MM. Michelin et Dreyfus), soit pour la construction par la Ville de quatre maisons-type renfermant des logements à bon marché (rapport de M. Dreyfus).

La première proposition votée par le Conseil n'a pas donné les résultats que l'on pouvait attendre. Cela tient peut-être à la rigueur excessive du cahier des charges ou peut-être au choix de l'emplacement fait par l'Administration. Votre Commission invite l'Administration à rechercher les causes de l'insuccès de ce projet et à procéder à une nouvelle adjudication dans des conditions plus acceptables pour les adjudicataires. L'autre projet, dû à l'initiative de notre collègue M. Levraud, a été adopté en principe par le Conseil qui aura, dans peu de temps, à adopter les moyens financiers d'exécution.

On voit, par ce qui précède, que le Conseil municipal de Paris n'a pas cessé depuis plus de trois ans d'étudier les moyens de résoudre de la manière la plus économique, la plus pratique et la plus équitable, le grand problème des logements à bon marché. Tous les projets soumis à l'examen de votre Commission spéciale ont été étudiés par elle avec la plus scrupuleuse attention. L'un

d'eux, émanant de M. Grunèke, lui a paru présenter toutes les conditions désirables pour aboutir enfin à la solution depuis si longtemps cherchée. Ce projet est, à notre avis, de nature à rallier tous les suffrages. Vous en trouverez, Messieurs, tous les développements dans les pièces annexées à ce rapport. En voici l'économie en peu de mots; M. Grunèke, ou mieux la société qu'il a formée, se propose de construire à Paris, pour une somme de 250 millions de francs, des maisons contenant des logements à bon marché, qui deviendront la propriété de la Ville à l'expiration d'un délai de 75 ans, sans le concours, sous quelque forme que ce soit, ni de la Ville, ni de l'État, et sans que leur responsabilité soit par conséquent engagée en quoi que ce soit.

Pour réaliser cette opération, M. Grunèke, après avoir été entendu par votre Commission, a formé une société au capital de 100,000 francs par acte dressé par Me Delapalme, notaire à Paris. Voici les principales dispositions de cet acte dont la reproduction intégrale est annexée à notre rapport :

Cette Société a été fondée en dehors de toute idée de spéculation et en dehors de toute opinion politique et religieuse.

Le Conseil d'administration se compose de neuf membres, dont trois sont nommés par le Gouvernement, trois par la ville de Paris et trois par la Société.

Le capital social n'a pour but que de subvenir aux frais de l'entreprise et de la constitution; il n'a droit qu'à un intérêt invariable de 5 °/o. — Aucun dividende n'est distribué.

Dès que le Conseil municipal aura voté le projet et accepté ou modifié les statuts et nommé les trois membres devant faire partie du Conseil d'administration, la Société demandera aux pouvoirs publics l'autorisation d'émettre pour une somme de 250 millions d'obligations ou mieux des bons hypothécaires amortissables à la valeur nominale de un franc chacun.

Ces bons seront garantis par les terrains et maisons appartenant à la Société.

Les loyers des logements seraient fixés de manière à ce que *le produit net* n'en puisse dépasser dans aucun cas le taux de 4 °/₀.

Le produit de ce taux de 4 °/₀ nous fournit, chaque année, une somme de 10 millions.

De ces 10 millions, il sera employé 7,500,000 francs tous les ans à l'amortissement de l'emprunt et le surplus, soit 2,500,000 francs, sera versé au fonds de réserve.

Chaque année, 3 millions d'obligations seront remboursés dans les vingt-cinq premières années et 3,500,000 obligations dans les cinquante dernières années, et l'emprunt total se trouvera ainsi amorti, c'est-à-dire que toutes les obligations seront remboursées au bout de soixante-quinze années au moyen du paiement des primes s'élevant au taux de 3 °/₀.

Le résultat final de cette opération sera, par conséquent, au bout de soixante-quinze années, de mettre la ville de Paris en possession d'une valeur de 250 millions en immeubles libres de toute charge, plus d'un capital argent de valeur égale formée par le fonds de réserve, somme dont les intérêts annuels de 20 millions pourront être consacrés fructueusement à des œuvres utiles et patriotiques.

Tableau de l'amortissement.

Tirage A.

1	lot de.........	200.000 »	200.000 »
1	....	50.000 »	50.000 »
1	....	30.000 »	30.000 »
1	....	15.000 »	15.000 »
1	....	10.000 »	10.000 »
1	....	6.000 »	6.000 »
4	....	2.000 »	8.000 »
10	....	1.000 »	10.000 »
30	....	500 »	15.000 »
50	....	100 »	5.000 »
100	....	50 »	5.000 »
300	....	10 »	3.000 »
500	....	8 »	4.000 »
8.000	....	4 »	32.000 »
741.000	....	2 »	1.482.000 »
750.000	obligations.		1.875.000 »

Nous aurons, d'après le tableau *A*, quatre tirages par an, ce qui nous donne annuellement 3,000,000 d'obligations pour la somme de 7,500,000 francs. Nous amortissons donc 75,000,000 d'obligations dans les 25 premières années.

Tirage B.

1 lot de	....	200.000 »	200.000 »
1	....	50.000 »	50.000 »
1	....	30.000 »	30.000 »
1	....	20.000 »	20.000 »
1	....	10.000 »	10.000 »
2	....	6.000 »	12.000 »
3	....	4.000 »	12.000 »
10	....	2.000 »	20.000 »
30	....	1.000 »	30.000 »
50	....	500 »	25.000 »
100	....	100 »	10.000 »
300	....	30 »	9.000 »
500	....	20 »	10.000 »
8.000	....	10 »	80.000 »
3.491.000	....	2 »	6.982.000 »
3.500.000 obligations.			7.500.000 »

D'après le tableau *B*, nous aurons un tirage par an pour la somme de 7,500,000 francs, ce qui nous permet d'amortir, dans les 50 dernières années, le nombre de 175,000,000 d'obligations.

Résumé.

L'emprunt, placé en constructions à raison de 4 °/o, nous rapporte 10 millions, tandis que nous l'amortissons annuellement avec 3 °/o, soit 7,500,000 francs, savoir :

75.000.000	»	d'obligations dans les	25	premières années.
175.000.000	»	id.	50	dernières années.
250.000.000	»	d'obligations dans les	75	années.

Jules Grunèke,
19, boulevard Montmartre.

Annexe au rapport de MM. Michelin et Dreyfus.

NOTE DE M. GRUNÈKE.

Il y a longtemps, Messieurs, que philanthropes et économistes ont parlé et écrit assez éloquemment sur la nécessité de résoudre la question des loyers à Paris ; je ne crois donc pas devoir entrer dans des détails à ce sujet. Tous, économistes et philanthropes, sont d'accord sur la nécessité de faire quelque chose, seulement ils ne sont pas d'accord sur le choix de ce remède.

Le projet que j'ai eu l'honneur de soumettre à votre haute appréciation n'a nullement la prétention d'être le meilleur de tous, mais, tant qu'il n'y en a pas un autre pouvant résoudre à fond cette question, qu'il lui soit permis de remplir cette lacune.

Le problème de la question des loyers me semble se poser ainsi :

1° Construire un assez grand nombre de maisons sans concours, sous quelque forme que ce soit, ni de la part de la Ville, ni de la part de l'État ;

2° Que toutes ces maisons deviennent la propriété de la ville de Paris au bout d'un certain temps :

3° Trouver de l'argent à de telles conditions.

Je ne crois pas devoir m'arrêter longtemps sur les trois points de ce problème.

Le premier point s'explique de lui-même ; le deuxième doit être la base du problème, car, tant que ces maisons ne feraient pas retour à la Ville, il n'y a pas de solution de la question ; le troisième est l'essentiel. Trouver de l'argent ! en d'autres termes, mettre la Ville en possession de 250 millions en immeubles, libres de toutes charges et notamment sans grever son budget d'un centime.

La constitution du grand capital de notre époque s'oppose malheureusement à la solution de cette question, et on arrive nécessairement à se demander pourquoi ne pas faire autre chose, pourquoi ne pas s'adresser à un autre capital, pourquoi ne pas créer une valeur qui offrirait la même sécurité qu'une obligation de la ville de Paris ou du Crédit foncier, mais accessible à toutes les bourses, aussi modestes qu'elles soient, pourquoi, faute de 500 francs, exclure la classe laborieuse et économe de la chance qu'offre une telle obligation, pourquoi enfin ne pas, pour ainsi dire, démocratiser le capital ?

J'ai pensé qu'en créant une obligation au prix de un franc, remboursable en soixante-quinze ans par tirages trimestriels, avec lots de 200,000 francs jusqu'à 2 francs par progression descendante, c'est-à-dire : offrir au public une obligation de un franc qui ne puisse être remboursée au-dessous de 2 francs, avec la chance de gagner tous les trois mois des primes de 200,000 fr., c'est-à-dire des primes aussi grandes qu'offre une obligation du prix de 500 francs, — j'ai pensé, dis-je, qu'une telle valeur aurait chance de réussir sur le marché financier.

Ayant fait un calcul sur une base de 250 millions, je me suis mis en rapport avec le Crédit foncier, pour l'entretenir de la question et discuter la réussite de l'émission d'une telle valeur. J'ai eu la satisfaction de constater qu'après avoir vérifié mon calcul et le tableau d'amortissement, cet établissement était très favorable à mon projet, en me déclarant que le Crédit foncier se chargerait certainement de l'émission — du jour où il sera autorisé par le Gouvernement ; mais, d'après l'avis de quelques amis de la finance, cette autorisation n'a guère de chance d'être accordée.

Eh bien ! Messieurs, dans le projet que j'ai eu l'honneur de vous soumettre, j'ai cherché, autant que j'ai pu le prévoir, à éviter toutes les difficultés que le Gouvernement pourrait trouver pour refuser sa sanction à cette œuvre. J'y propose la fondation d'une société anonyme sous le contrôle de l'État, société dont le

Conseil d'administration se compose de personnes nommées par le Gouvernement et la ville de Paris; les fonds provenant de l'émission resteront dans les caisses du Crédit foncier jusqu'à ce que toutes les obligations soient remboursées. Le capital ainsi administré par le Gouvernement et par la ville de Paris offrira donc toute la sécurité voulue, aussi bien pour le public que pour le Gouvernement, et il est à espérer qu'en vue de la loyauté avec laquelle ce projet cherche à atténuer une crise qui pèse si lourdement sur Paris, le Gouvernement ne refusera pas l'autorisation nécessaire.

Des personnes compétentes m'ont dit que le Gouvernement trouvera peut-être une objection parce que ces obligations ne portent pas d'intérêts. Mais, Messieurs, ces intérêts que je ne paie pas me servent à amortir l'emprunt, et pour mettre la ville de Paris en possession de 250 millions en immeubles — c'est la ville de Paris qui en profite, personne autre. Mais ces obligations, qui ne portent pas d'intérêts directement, en portent indirectement. Je m'explique. Comme nos obligations seraient émises au porteur, qu'elles seraient garanties sur hypothèque et qu'enfin leur nombre, diminué à chaque tirage, augmenterait chaque fois les chances de gain, on est fondé à croire que la Bourse leur ouvrirait largement son marché.

Permettez-moi, Messieurs, à l'appui de mon hypothèse, de vous soumettre une cote de la Bourse de Bâle que j'ai là sous la main. Nous y voyons que les obligations à lots du canton de Fribourg, émises à 15 francs chacune, ne portant pas d'intérêts, n'ayant que deux tirages par an, avec prime de 19 francs au minimum et 35,000 francs au maximum, *sont cotées 24 fr. 25 c.* Puis, les obligations à lots de la ville de Milan, émises à 10 francs chacune, ne portant pas d'intérêts, n'ayant non plus que deux tirages par an, avec primes de 10 francs au minimum et 50,000 francs au maximum, *sont cotées 16 fr. 50 c.* Nous y voyons encore d'autres valeurs cotées dans la même proportion.

Je me permets de vous rappeler, Messieurs, que nos obliga-

tions, émises à un franc chacune, ayant quatre tirages par an, auront des primes de 2 francs au minimum et 200,000 francs au maximum. Vous jugerez si l'on doit admettre que la Bourse ne s'emparera pas d'une valeur de cette nature.

Comme j'ai eu l'honneur de vous le dire, toutes les obligations seront amorties au bout de soixante-quinze ans, et tous les immeubles, libres de toutes charges à cette époque, seront la propriété de la ville de Paris. La conséquence de cette opération s'explique d'elle-même. En outre, un appartement, qu'on va pouvoir fixer aujourd'hui à 300 francs de loyer par exemple, sera du même prix pendant les soixante-quinze ans; la ville de Paris, une fois en possession de ces immeubles qui ne lui coûtent rien, pourra, si elle le juge nécessaire, baisser les prix davantage et aura, pour ainsi dire, une clé pour régulariser le prix des loyers à Paris.

Des faits comme ceux que M. Songeon a portés à la connaissance du Conseil municipal, à la séance du 15 février 1884, ne pourraient plus se produire. M. Songeon disait avec preuve à l'appui :

« Qu'une propriété, depuis 1851, a remboursé au propriétaire « son capital entier et ses intérêts, et lui a rapporté en plus « 400,000 francs, si bien que celui-ci se trouve posséder gratui- « tement une maison qui rapporte 60,000 francs, et de plus une « réserve de 400,000 francs. »

Il est évident, Messieurs, que le cas dont M. Songeon nous a fait communication n'est pas le seul à Paris. Voyez par exemple les grandes compagnies d'assurances; malgré le peu d'affaires de ce genre, elles possèdent et font construire des immeubles dans presques toutes les rues de Paris.

La source de ces gros dividendes qu'elles paient aux actionnaires malgré le manque d'affaires, ne serait-elle pas due aux causes que M. Songeon vous a indiquées ?

Jules GRUNÈKE.

Annexe au rapport de MM. Michelin et Dreyfus.

Projet du texte du titre d'obligation à émettre *(Recto.)*

Conditions de l'emprunt.

Article premier. — Cet emprunt, qui a été fait pour construire des maisons salubres et à bon marché, sera amorti en 75 ans.

Toutes les obligations sont divisées en 250,000 séries, dont chacune contient mille numéros (de 1 à 1.000) ; par conséquent, chaque obligation est désignée par une série et un numéro.

Art. 2. — Le tirage des obligations a lieu à Paris par les voies régulières.

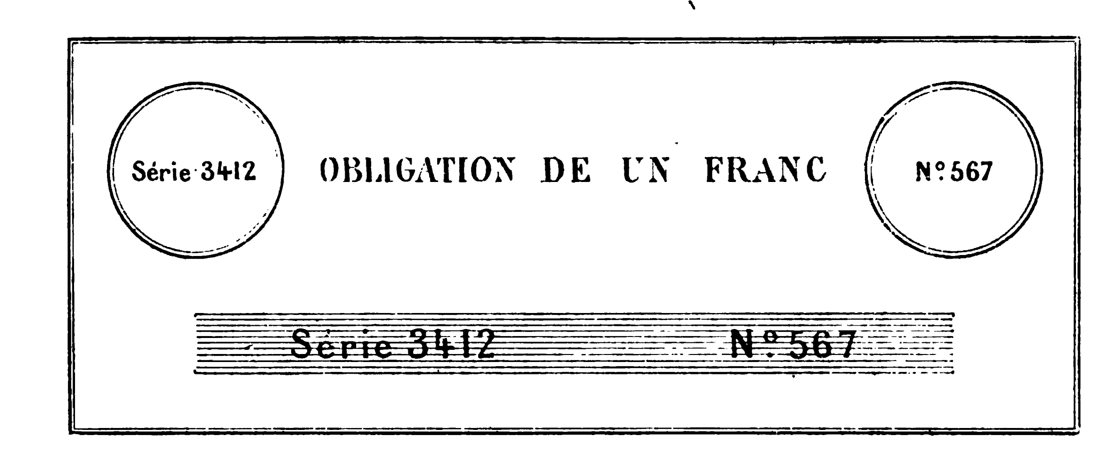
Art. 3. — Si la date d'un tirage indiquée sur le tableau tombait un dimanche ou un jour de fête, ce tirage aurait lieu le lendemain.

Art. 4. — La publication des obligations gagnantes sera insérée au *Journal officiel.*

Art. 5. — Le paiement des obligations gagnantes a lieu à Paris, à la caisse du Crédit foncier de France.

Art. 6. — Les obligations gagnantes, qui n'auront pas été encaissées pendant les dix ans qui suivront le jour de leur tirage, seront déchues de tout droit à un remboursement.

Association pour la création de logements salubres.



Emprunt de 250 millions de francs, se composant de 250 millions d'obligations à 1 franc chacune, qui seront amorties au moyen de tirages d'après le tableau et aux conditions indiquées ci-contre.

Cette obligation est garantie par les terrains achetés et les immeubles construits sur ces terrains.

Contre remise de cette obligation, le lot sorti du tirage sera payé comme il est dit aux art. 5 et 6 ci-contre.

Paris, le 18 .

(Signature du directeur. *(Signature du président.)*

(Timbre.)

Projet du texte du titre d'obligation à émettre *(Verso).*

Tableau de l'amortissement.

Tirage *A*.

Tous les trois mois pendant les 25 premières années.

1	lot de 200.000 »		200.000 »
1	50.000 »		50.000 »
1	30.000 »		30.000 »
1	15.000 »		15.000 »
1	10.000 »		10.000 »
1	6.000 »		6.000 »
4	2.000 »		8.000 »
10	1.000 »		10.000 »
30	500 »		15.000 »
50	100 »		5.000 »
100	50 »		5.000 »
300	10 »		3.000 »
500	8 »		4.000 »
8.000	4 »		32.000 »
711.000	2 »		1.182.000 »

Tirage *B*.

Tous les ans pendant les 50 dernières années.

1	lot de 200.000 »		200.000 »
1	50.000 »		50.000 »
1	30.000 »		30.000 »
1	20.000 »		20.000 »
1	10.000 »		10.000 »
2	6.000 »		12.000 »
3	4.000 »		12.000 »
10	2.000 »		20.000 »
30	1.000 »		30.000 »
50	500 »		25.000 »
100	100 »		10.000 »
300	30 »		9.000 »
500	20 »		10.000 »
8.000	10 »		80.000 »
3.191.000	2 »		6.082.000 »

ANNÉE	DATE DU TIRAGE	NOMBRE DES OBLIGATIONS à tirer	DATE DU TIRAGE	NOMBRE DES OBLIGATIONS à tirer	DATE DU TIRAGE	NOMBRE DES OBLIGATIONS à tirer	DATE DU TIRAGE	NOMBRE DES OBLIGATIONS à tirer	ANNÉE	DATE DU TIRAGE	NOMBRE DES OBLIGATIONS à tirer	ANNÉE	DATE DU TIRAGE	NOMBRE DES OBLIGATIONS à tirer
1885	2 janvier	750,000	1er avril	750,000	1er juillet	750,000	1er octob.	750,000	1910	2 janvier	3,500,000	1935	2 janvier	3,500,000
1886	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1911	»	3,500,000	1936	»	3,500,000
1887	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1912	»	3,500,000	1937	»	3,500,000
1888	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1913	»	3,500,000	1938	»	3,500,000
1889	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1914	»	3,500,000	1939	»	3,500,000
1890	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1915	»	3,500,000	1940	»	3,500,000
1891	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1916	»	3,500,000	1941	»	3,500,000
1892	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1917	»	3,500,000	1942	»	3,500,000
1893	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1918	»	3,500,000	1943	»	3,500,000
1894	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1919	»	3,500,000	1944	»	3,500,000
1895	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1920	»	3,500,000	1945	»	3,500,000
1896	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1921	»	3,500,000	1946	»	3,500,000
1897	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1922	»	3,500,000	1947	»	3,500,000
1898	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1923	»	3,500,000	1948	»	3,500,000
1899	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1924	»	3,500,000	1949	»	3,500,000
1900	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1925	»	3,500,000	1950	»	3,500,000
1901	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1926	»	3,500,000	1951	»	3,500,000
1902	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1927	»	3,500,000	1952	»	3,500,000
1903	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1928	»	3,500,000	1953	»	3,500,000
1904	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1929	»	3,500,000	1954	»	3,500,000
1905	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1930	»	3,500,000	1955	»	3,500,000
1906	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1931	»	3,500,000	1956	»	3,500,000
1907	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1932	»	3,500,000	1957	»	3,500,000
1908	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1933	»	3,500,000	1958	»	3,500,000
1909	»	750,000	»	750,000	»	750,000	»	750,000	1934	»	3,500,000	1959	»	3,500,000
												Total..........		250,000,000

Annexe au rapport de MM. Michelin et Dreyfus.

STATUTS DE L'ASSOCIATION POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS A BON MARCHÉ ET SALUBRES.

Par devant Me Émile-Jules Delapalme et son collègue, notaires à Paris, soussignés, ont comparu :

M. Paul-Louis-Georges Berger, président de la Société internationale des électriciens, ancien commissaire général des expositions internationales, commandeur de la Légion d'honneur, demeurant à Paris, rue Legendre, 8 ;

M. Louis-Adolphe Fortin-Hermann, ingénieur, chevalier de la Légion d'honneur, demeurant à Paris, boulevard Montparnasse, 138 ;

M. Jules Grunèke, représentant à Paris du « Wiener Allgemeine Zeitung », demeurant à Paris, boulevard Montmartre, 19 ;

M. Ferdinand Mayer, ancien élève de l'École polytechnique, administrateur de l'école Monge, demeurant à Paris, avenue des Champs-Élysées ;

M. Max Champion de Nansouty, rédacteur en chef du journal « Le Génie civil », officier d'académie, demeurant à Paris, rue de la Chaussée-d'Antin, 6 ;

M. Jules-Louis-Henry-Ferdinand Remaury, ingénieur, vice-président du conseil d'administration du journal « Le Génie

civil », chevalier de la Légion d'honneur, demeurant à Paris, rue de Châteaudun, 56;

M. Gaston Sciama, ingénieur civil, directeur de la maison Bréguet, demeurant à Paris, rue Sainte-Anne, 10;

Et M. Émile Trélat, architecte en chef du département de la Seine, directeur de l'École spéciale d'architecture, professeur au Conservatoire national des arts-et-métiers, officier de la Légion d'honneur, demeurant à Paris, rue Denfert-Rochereau, 17 ;

Lesquels ont exposé que, mus par un sentiment de philanthropie, ils ont la pensée de créer des logements à bon marché et salubres pour les substituer progressivement à ceux qui compromettent actuellement la santé et même la vie des personnes appartenant aux classes laborieuses.

Pour atteindre ce but, qui aura pour effet d'atténuer dès à présent la crise que traverse l'industrie à Paris, les comparants ont résolu de fonder, en dehors de toute spéculation et abstraction faite de toute idée politique et religieuse, une société dont ils ont établi les statuts de la manière suivante, et dont ils poursuivront auprès du Gouvernement la reconnaissance comme institution d'utilité publique.

Dénomination, durée et objet de la Société.

Article premier. — Il est fondé à partir d'aujourd'hui, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années, entre les comparants et les personnes qui deviendront propriétaires des parts ci-après créées, une société qui prend la dénomination d'*Association pour la création de logements à bon marché et salubres.*

Le siège social est fixé provisoirement à Paris, 19, boulevard Montmartre ; il pourra être transféré, par décision du Conseil d'administration, dans tout autre quartier.

Art. 2. — La Société a pour objet l'achat de terrains dans les

XIe, XIIe, XIIIe, XIVe, XVe, XVIe, XVIIe, XVIIIe, XIXe et XXe arrondissements de Paris, et notamment ceux spécifiés au plan général de cette ville, joint aux présents, ainsi que des terrains des fortifications, si ceux-ci sont désaffectés.

Art. 3. — Sur les terrains ainsi acquis, on construira des maisons mixtes dont la moitié au moins de la surface habitable sera affectée à des logements dont le prix annuel sera de 180 francs à 400 francs, et à des chambres pour célibataires de 80 francs à 120 francs.

Lesdites maisons devront être construites conformément aux prescriptions de la Commission d'hygiène et de salubrité et selon les devis acceptés par la ville de Paris.

Capital social.

Art. 4. — Le capital social est fixé à la somme de 100,000 francs, divisé en deux cents parts de 500 francs chacune.

Art. 5. — Ces parts sont émises contre espèces. Elles sont dès maintenant souscrites par les comparants chacun pour vingt-cinq parts.

Chacun des souscripteurs a versé le dixième des parts par lui souscrites, soit ensemble dix mille francs, et il s'engage à verser le surplus dès que les opérations de la Société commenceront à fonctionner.

Le capital social a pour unique objet de faire les dépenses d'études et des frais nécessaires pour obtenir des propriétaires de terrains des promesses de vente, en un mot tous les frais de constitution de la Société et de l'entreprise. Par suite, l'être moral qui formera la présente association sera seul responsable des engagements contractés en son nom.

Art. 6. — Les parts du capital social seront constatées par des

titres nominatifs et indivisibles. Elles auront droit à un intérêt invariable de 5 °/₀ prélevé sur le compte « Frais généraux » de l'entreprise.

Art. 7. — Les parts du capital social sont transmissibles par une inscription sur les registres de la Société, signée du cédant et du cessionnaire.

Toutefois, le transfert est subordonné à l'acceptation du Conseil d'administration.

Le titulaire des dites parts ou ses héritiers ne pourront, en aucun cas, demander à la Société le remboursement des parts, ni la liquidation de la Société avant le terme fixé pour son expiration.

Art. 8. — Chaque titulaire de parts du capital social pourra céder ses droits dans la Société, mais, en aucun cas, ni lui ni son cessionnaire ne pourra s'immiscer dans les affaires sociales, pas plus qu'en cas de décès ses héritiers ne pourront procéder à des inventaires ni demander ventes ou partages; leur seul droit consistera à céder leur part.

De l'administration.

Art. 9. — La Société est administrée par un conseil composé de neuf membres nommés comme suit pour cinq ans, mais rééligibles :

Trois membres sont désignés par le Gouvernement ;

Trois membres par le Conseil municipal de Paris ;

Et trois membres par les propriétaires de parts du capital social. Dès à présent les comparants nomment comme membres MM. Berger, Grunèke et Remaury, qui acceptent et qui useront seuls des pouvoirs résultant des présents statuts jusqu'à ce que les six autres membres aient été nommés,

Art. 11. — Un directeur et un sous-directeur seront nommés par le Gouvernement sur la proposition du conseil d'administration ; ils pourront être pris en dehors du conseil et seront rééligibles.

En cas de décès, de démission ou de révocation, le directeur sera de droit remplacé par le sous-directeur, qui, dans le délai d'un mois, devra réunir le conseil d'administration, lequel aura à statuer sur son maintien ou son remplacement, mais il ne pourra être remplacé que si les deux tiers des membres s'opposent à son maintien.

Art. 11. — Les émoluments du directeur et du sous-directeur ainsi que la rétribution des membres du conseil d'administration et de la commission de contrôle, instituée conformément à l'art. 17 ci-après, seront fixés par l'assemblée générale des propriétaires de parts du capital social.

Art. 12. — Le Conseil est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des affaires de la Société ; il peut suspendre les pouvoirs du directeur, mais dans ce cas il doit en référer dans les vingt-quatre heures auprès du ministre compétent.

Il autorise tous retraits, transferts et aliénations de fonds, rentes, actions, obligations, créances et autres valeurs mobilières appartenant à la Société, ainsi que toutes les aliénations et acquisitions et tous baux de biens immeubles, et il en fixe les prix et conditions.

Il fait tous achats et marchés, soumissionne toutes entreprises, autorise toutes acceptations, quittances, traites, mandats, lettres de crédit ou chèques sur tous établissements publics ou privés.

Il autorise toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant, et tous traités, compromis et transactions, donne tous désistements de droits et actions quelconques, notamment de tous privilèges et hypothèques, et fait mainlevée de toutes inscriptions, saisies et oppositions avec ou sans constatation de paiement.

Il détermine l'emploi des fonds disponibles ; il fait les règlements d'intérieur, qu'il doit soumettre à la sanction de l'État et de la Ville.

Il délègue tout ou partie de ses pouvoirs au directeur, au sous-directeur ou à l'un des membres du Conseil pour tout ce qui est relatif à ses attributions.

Il assure la comptabilité et fait un rapport général à chaque assemblée semestrielle sur les comptes et la situation de la Société.

Art. 13. — Il est formellement interdit de disposer des fonds de la Société et de souscrire aucun engagement, sous quelque forme que ce soit, pour des opérations qui ne concerneraient pas exclusivement les affaires et le but poursuivi, à peine de nullité.

Art. 14. — Le Conseil se réunit au siège social au moins une fois par semaine ; il nomme un bureau qui est chargé d'assurer l'exécution de ses décisions.

Art. 15. — Les décisions du Conseil sont constatées par des procès-verbaux sur un registre spécial et signées par les membres composant le bureau.

Art. 16. — Une assemblée générale des titulaires de parts du capital social a lieu tous les six mois. Elle est composée de tous les titulaires convoqués par lettre du conseil d'administration et par un avis inséré quinze jours à l'avance dans le *Journal officiel*.

Pour que ses délibérations soient valables, l'assemblée générale doit réunir le dixième de ses membres.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents.

Les titulaires de parts peuvent se faire représenter par des mandataires eux-mêmes titulaires de parts.

Chaque membre présent n'a droit qu'à une voix.

Art. 17. — L'assemblée générale semestrielle désigne un ou plusieurs censeurs, associés ou non, chargés de faire un rapport à l'assemblée générale du semestre suivant sur la situation de la Société, sur le bilan et sur les comptes présentés par les administrateurs.

Art. 18. — La délibération contenant approbation du bilan et des comptes est nulle, si elle n'a pas été précédée du rapport des censeurs.

Art. 19. — A défaut de nomination des censeurs par l'assemblée générale, ou en cas d'empêchement ou de refus d'un ou plusieurs censeurs nommés, il est procédé à leur nomination ou à leur remplacement par ordonnance du président du tribunal civil du siège de la Société, à la requête de tout intéressé, les administrateurs dûment appelés.

Opérations de la Société.

Art. 20. — Les fonds nécessaires pour le paiement des terrains et la construction des maisons, objet de la société, et dont le total montera à 250 millions de francs, devront être obtenus par une émission que la Société se propose de solliciter du Gouvernement : cette émission, qui aurait lieu par l'entremise du Crédit foncier de France, consisterait à offrir au public des « obligations foncières de l'Association pour la création des logements à bon marché et salubres » du prix de un franc ; cette obligation remise contre le paiement de un franc serait remboursée ainsi qu'il va être dit plus bas : tous les trois mois pendant les 25 premières années, et tous les ans pendant les 50 dernières années, un tirage aura lieu par les voies régulières et comportera les lots tels qu'ils seront fixés par un tableau arrêté par le conseil d'administration, de telle sorte que les obligations seront remboursées dans le délai de 75 ans à partir du jour où l'émission

sera commencée, et que aucune ne puisse l'être au-dessous de 2 francs.

Art. 21. — Les fonds provenant de cette émission resteront déposés dans les caisses du Crédit foncier de France ; sur les 250 millions, 200 millions y seront laissés en compte courant et seront employés ainsi que suit : après chaque tirage, le paiement des lots se fera par les soins de cet établissement de crédit avec les intérêts rapportés par lesdits fonds, le montant des lots étant annuellement de 7,500,000 francs et le service des intérêts de ce capital étant de 8 millions; quant à ce capital, il sera amorti ainsi qu'il sera expliqué plus bas.

Art. 22. — Les intérêts suffisant au service des lots, et le capital devant s'amortir au fur et à mesure de la diminution des tirages ; d'autre part, les 50 millions non laissés en disponibilité ne suffisant pas pour le paiement des terrains et des constructions, la Société prendra chaque année, pour l'emploi qui vient d'être dit, le solde des intérêts et la part représentant l'amortissement du capital suivant le tableau qui en sera dressé.

Art. 23. — L'émission étant de 250 millions, et la somme relativement indisponible de 200 millions étant suffisante pour subvenir aux besoins du remboursement, la Société se réserve l'entière disponibilité des 50 millions restants, qui, comme il vient d'être dit, serviront à payer les terrains et constructions, objet de la Société ; ces 50 millions, qui seront également laissés dans les caisses du Crédit foncier, y feront, avec les sommes résultant de l'amortissement, l'objet d'un compte courant et en seront retirées au fur et à mesure des besoins, sur un reçu à souche signé du directeur et visé par l'un des membres du conseil d'administration.

Art. 24. — Les prix des terrains et des constructions étant de beaucoup supérieurs aux 50 millions réservés à leur effet, et devant s'élever à 250 millions, la Société se procurera le com-

plément nécessaire en empruntant au Crédit foncier de France sur les terrains payés et constructions faites.

L'amortissement de la dette contractée au regard de cet établissement de crédit sera acquittée au moyen : 1° de la différence revenant à la Société sur l'amortissement et le solde des revenus des 200 millions déposés dont il a été parlé plus haut ; 2° de la partie nette des locations restant à la Société après paiement des premiers frais généraux.

Art. 25. — Les travaux commenceront aussitôt l'obtention donnée par le Gouvernement d'émettre les « obligations foncières de l'Association pour la création des logements à bon marché et salubres », et se continueront sans interruption, de manière à être terminés dans le délai de six ans, mais toutefois sans que le chiffre annuel des constructions puisse dépasser 40 millions.

Art. 26. — Au fur et à mesure de leur achèvement, la Société, par les soins du conseil d'administration, louera les logements, comme il est dit à l'art. 3, pour la moitié de la surface habitable et l'autre moitié au mieux des intérêts de la Société. Les revenus des locations seront remis au Crédit foncier pour les fins déjà dites, après cependant en avoir déduit les frais généraux et toutes les autres dépenses faites par la Société pour son objet.

Art. 27. — La présente Société étant contractée dans un esprit de solidarité et pour assurer aux classes sociales peu aisées des habitations confortables d'un prix modéré, et les propriétaires de parts du capital ne voulant pas bénéficier des propriétés achetées et construites, ces immeubles deviendront la propriété de la ville de Paris après l'amortissement total des obligations prévues dans le présent acte.

Disposition transitoire.

Art. 28. — Les comparants autorisent M. Berger, l'un d'eux,

à poursuivre auprès des ministres compétents l'approbation de la présente Société comme établissement reconnu d'utilité publique.

Et ils lui confèrent tous pouvoirs nécessaires à l'effet de consentir toutes modifications des présents statuts qui seraient demandées par le Gouvernement.

Dont acte fait et passé à Paris en l'étude de Me Jules-Émile Delapalme, l'un des notaires soussignés.

L'an mil huit cent quatre-vingt-cinq.

Le dix-huit juillet.

Et, après lecture faite, les comparants ont signé avec les notaires.

La minute des présentes porte la mention suivante :

Enregistré à Paris, quatrième bureau, le vingt juillet mil huit cent quatre-vingt-cinq, folio 54, recto, case 1. Reçu trois francs soixante-quinze centimes décimes compris.

Signé : J.-E. Delapalme. *Signé :* Magnin.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du samedi 22 mai 1886.

La séance est ouverte à quatre heures, sous la présidence de M. Darlot.

Présents : MM. Chassaing, Darlot, Deschamps, Guichard, Longuet.

Assistent à la séance : MM. Réty et Grunèke.

M. Réty expose que, par l'art. 1er du projet de délibération, la Ville approuve un acte de société. Or, par ce fait seul la Ville s'engage, pour 250 millions, d'autant plus qu'elle profite en devenant propriétaire des immeubles au bout de 75 ans.

Il demande si la Commission a bien envisagé ce point de la question.

M. Grunèke répond que les risques que courra la Ville sont nuls. Ainsi, par exemple, la Banque de France a le privilège d'émettre des billets. Le jour où elle viendrait à faire faillite, le Gouvernement n'aurait aucune responsabilité. Mais, néanmoins, des commissaires nommés par lui veillent à l'observation des statuts de la Banque.

La situation sera la même pour l'Association des logements à bon marché.

D'ailleurs la réserve annuelle (25 °/₀) pourra parer à toutes les éventualités.

Si la Ville refuse d'approuver l'acte de société, c'est-à-dire d'en faire partie, l'Association, affranchie de toute tutelle, ne sera qu'une société privée ordinaire et la Ville, en outre, perdra la propriété de 250 millions d'immeubles, se trouvera exclue d'une opération qui l'intéresse à un si haut degré.

M. RÉTY fait observer que le premier acte de la Société sera de faire une émission. Ainsi, en réalité, c'est la Ville qui va faire appel au crédit. Par conséquent, c'est un engagement formel pour elle de rembourser.

Toutefois, M. Réty reconnaît que la Ville, devant devenir propriétaire, ne court pas un grand risque. Mais enfin, il faut dire les choses franchement et reconnaitre que la ville de Paris s'engage pour 250 millions.

A une question de M. LE PRÉSIDENT, M. GRUNÈKE déclare que la Société ne possède aucun terrain et que son intention est d'en acquérir dans différents quartiers.

MM. Réty et Grunèke se retirent.

M. CHASSAING reconnait que la Ville, en adoptant les propositions de M. Grunèke, s'engage financièrement et moralement. Mais, de même que l'État, elle aura des représentants chargés de surveiller l'exécution des statuts. Dans ces conditions, la garantie est purement nominale.

D'autre part, depuis longtemps le Conseil et l'Administration ont recherché des solutions de la question. Aucune n'a été acceptée, et M. le directeur des Travaux a déclaré la question insoluble.

Le projet de M. Grunèke constitue certainement une solution bonne et pour la Ville et pour la population.

Il n'y a donc aucun motif de l'écarter.

Les conclusions du rapport de MM. Michelin et Dreyfus sont adoptées à l'unanimité.

M. Chassaing est nommé rapporteur (1).

La séance est levée à cinq heures trente minutes.

---

(1) MM. Dreyfus et Michelin, élus députés, ayant donné leur démission à la fin du mois de décembre 1885, la rédaction du nouveau rapport fut confiée à M. Chassaing.

Commission des logements à bon marché (nommée par le Conseil municipal).

Procès-verbal de la séance du mercredi 2 juin 1886.

La séance est ouverte à 11 heures, sous la présidence de M. DARLOT.

M. Grunèke assiste à la séance.

M. CHASSAING donne lecture de son rapport sur les propositions de M. Grunèke et de l'*Association pour la création de logements à bon marché et salubres.*

Ce rapport est adopté.

La séance est levée à midi.

Rapport n° 70 de 1886 présenté par M. Chassaing, au nom de la Commission des logements à bon marché et salubres, sur une proposition de M. Grunèke et de « l'Association pour la création de logements à bon marché et salubres » (1).

Messieurs,

Nos anciens collègues Michelin et Dreyfus, aujourd'hui députés, vous ont présenté, l'année dernière, au nom de la Commission des logements à bon marché, un rapport, publié en annexe au procès-verbal de la séance du 4 décembre 1885 (2), sur une proposition de M. Grunèke et de l'*Association pour la création de logements à bon marché et salubres.*

Ce rapport était suivi d'un projet de délibération ainsi conçu :

Le Conseil,

Vu la proposition de M. Grunèke et de la société dite *Association pour la création de logements à bon marché et salubres*, tendant à construire à Paris, pour une somme de 250 millions, des maisons contenant des logements à bon marché, dont la propriété appartiendra

---

(1) Ce rapport a été adopté par la Commission des logements à bon marché dans sa séance du 2 juin 1886.

(2) V. imp. 126, de 1885, page 1098.

à la ville de Paris dans un délai de 75 ans, sans que la responsabilité de celle-ci soit engagée;

Vu l'acte contenant les statuts de ladite société dressé par Mᵉ Delapalme le 18 juillet 1885,

Délibère :

Article premier. — Les statuts de l'*Association pour la création de logements à bon marché et salubres* sont approuvés.

Art. 2. — M. le préfet de la Seine est autorisé à traiter avec ladite société sur les bases de ses statuts contenus dans un acte notarié dressé par Mᵉ Delapalme le 18 juillet 1885.

Art. 3. — Le projet de traité à intervenir entre la ville de Paris et ladite société devra être ratifié par le Conseil municipal.

Votre Commission des logements à bon marché, complétée depuis cette époque par l'adjonction de MM. Longuet et Patenne, m'a confié la succession de nos anciens collègues.

Le rapport que je vous présente aujourd'hui n'est que le complément de celui qu'ils vous ont présenté, avec un nouveau projet de délibération, plus conforme à la demande adressée au Conseil municipal par M. Grunèke, et plus susceptible de sauvegarder les intérêts de la cité parisienne.

En effet, M. Réty, notre collègue, ayant demandé à être entendu par la Commission, a formulé devant elle une objection capitale, mais non fondée à notre avis.

Suivant notre collègue, le projet de délibération présenté par MM. Michelin et Dreyfus engage moralement et financièrement la responsabilité de la ville de Paris, à laquelle on demande une garantie par l'approbation des statuts de l'*Association pour la création de logements à bon marché et salubres*.

Votre Commission a de nouveau étudié le projet qui lui était

présenté, et, après avoir appelé une seconde fois devant elle l'auteur de ce projet, elle reste persuadée que la Ville n'encourt aucune responsabilité. Ses finances ne sont engagées pour rien dans l'affaire, et elle est appelée, comme les pouvoirs publics, à la surveillance et au contrôle des opérations de l'association, qui, elle-même, offre toutes garanties.

Je n'ai pas l'intention de refaire le rapport si consciencieux de nos anciens collègues Michelin et Dreyfus, d'écrire une fois de plus l'historique de la grave et intéressante question des logements à bon marché, ni de vous rappeler les nombreuses tentatives de solution faites infructueusement jusqu'à ce jour.

Aujourd'hui s'offre à nous une solution acceptable, qui, loin de coûter à la Ville, sans engager sa responsabilité, lui donnera, à l'expiration d'un délai de 75 ans, la propriété de 250 millions de terrains bâtis et du fonds de réserve de l'Association qui pourra atteindre la même somme, et être consacré soit à la création de nouvelles maisons, soit à d'autres fondations utiles.

La construction de maisons pour une somme de 250 millions de francs sera en outre, il est inutile de le dire, une source de revenus pour la Ville, par les taxes, impôts, etc.

Je prie mes collègues de se reporter, pour l'étude de l'économie de ce projet, au rapport de mes prédécesseurs et aux annexes de ce rapport.

Voici seulement les principales lignes du projet :

« M. Granèke a formé une société au capital de 100.000 francs par acte dressé par Me Delapalme, notaire à Paris.

« Cette Société a été fondée en dehors de toute idée de spéculation et en dehors de toute opinion politique et religieuse.

« Le Conseil d'administration se compose de neuf membres, dont trois sont nommés par le Gouvernement, trois par la ville de Paris et trois par la Société.

« Le capital social n'a pour but que de subvenir aux frais de

l'entreprise et de la constitution ; il n'a droit qu'à un intérêt invariable de 5 °/o. — Aucun dividende n'est distribué.

« La Société demandera aux pouvoirs publics l'autorisation d'émettre une somme de 250 millions d'obligations ou mieux de bons hypothécaires amortissables, d'une valeur nominale de un franc chacun.

« Ces bons seront garantis par les terrains et maisons appartenant à la Société.

« L'émission des titres se fera par l'entremise du Crédit foncier de France : les fonds provenant de cette émission resteront déposés dans cet établissement de crédit.

« Ces valeurs, dont le projet du titre est annexé au rapport de MM. Michelin et Dreyfus, sont remboursables en soixante-quinze ans au moyen de tirages ; les lots varient de 200,000 francs à 2 francs, de sorte qu'aucune obligation ne peut être remboursée au-dessous de 2 francs.

« Au bout de soixante-quinze années, toutes les obligations seront amorties par les revenus desdites maisons ; la Société sera, à ce moment, dissoute, et la ville de Paris se trouvera propriétaire de tous les immeubles construits pour la somme de 250 millions, plus du fonds de réserve pouvant être évalué à la même somme au moins. »

Votre Commission, pour ménager les susceptibilités de tous et rendre plus évidente la nullité des risques à encourir par la Ville, a modifié le texte du projet de délibération que vous présentaient MM. Michelin et Dreyfus, et vous demande non pas d'approuver les statuts de l'Association, mais d'accepter l'offre qui vous est faite et d'émettre un vœu en faveur de l'exécution rapide du projet qui vous est soumis.

Dès que le Conseil aura voté le projet de délibération que nous vous présentons, M. le préfet de la Seine devra traiter avec l'Association pour assurer l'exécution des clauses des statuts de

l'Association relatives aux intérêts de la Ville. Ce traité devra être ratifié par vous, et il vous restera à nommer trois membres du conseil d'administration. Il appartiendra alors à l'Association de poursuivre auprès des pouvoirs publics la réalisation du projet.

C'est dans ces conditions, Messieurs, que j'ai l'honneur de vous présenter, au nom de la Commission des logements à bon marché, le projet de délibération suivant.

Paris, le 31 mai 1886.

Le rapporteur,

H. Chassaing.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Vu la proposition de M. Grunèke et de la société dite *Association pour la construction de logements à bon marché et salubres ;*

Vu l'acte contenant les statuts de ladite Société dressé par Me Delapalme le 18 juillet 1885, enregistré à Paris le 20 juillet 1885 ;

Considérant que la proposition de construire à Paris, pour une somme de 250 millions, des maisons salubres destinées à loger dans des conditions hygiéniques une partie peu aisée de la population parisienne, constitue pour l'ensemble de cette population une amélioration sensible ;

Considérant que l'offre faite à la Ville de la propriété après l'exploitation pendant soixante-quinze ans de tous les immeubles construits par les soins de la Société et du fonds de réserve de cette Société aura pour effet un accroissement de la fortune de Paris, alors surtout que ni la responsabilité ni les finances de la Ville ne sont engagées,

Délibère :

Article premier. — Est acceptée l'offre faite à la Ville, dans les conditions portées aux statuts, de la propriété après soixante-

quinze ans d'exploitation des immeubles qui pourront être construits par la société dite *Association pour la construction de logements à bon marché et salubres*, ainsi que du fonds de réserve de ladite Société.

Art. 2. — M. le préfet de la Seine est autorisé à traiter avec ladite Société pour la mise à exécution, en faveur de la Ville, de celles des clauses des statuts qui la concernent.

Art. 3. — Le traité à intervenir entre la ville de Paris et la Société devra être ratifié par le Conseil municipal.

Émet le vœu :

Qu'une solution soit obtenue dans le plus bref délai.

Proposition de M. Ernest Hamel relative à la construction de petites maisons pour les ouvriers.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 7 avril 1886.)

Messieurs,

Depuis longtemps la question des logements à bon marché qui, à bon droit, a si vivemement sollicité notre attention, semble dormir. Permettez-moi de la réveiller aujourd'hui, car, plus que jamais, elle s'impose à notre sollicitude.

Les membres du précédent Conseil n'ont pas oublié le rapport de notre ancien et regretté collègue M. Amouroux sur un projet de convention à passer avec le Crédit foncier et dont l'adoption eût permis l'édification, à bref délai, d'un certain nombre d'immeubles affectés pour moitié au moins de leur surface à des logements ne dépassant pas un loyer annuel de 300 francs.

Ce projet, vous vous en souvenez, n'aboutit pas et fut repoussé par le Conseil.

Je l'avais voté, pour ma part, parce qu'il apportait une amélioration à l'état de choses présent, mais il était loin de réaliser l'idéal que je me suis formé pour les logements d'ouvriers et de petits employés.

En effet, que gagnaient à ce projet les ouvriers et les petits

employés? Pour 300 francs par an ils avaient un logement composé de deux pièces et d'une cuisine, ce qui est bien restreint. Au bout de vingt-cinq ans, en supposant qu'ils fussent restés dans le même logement, ils auraient déboursé 7,500 francs; mais ils ne s'en trouvaient pas plus avancés, et ces 7,500 francs étaient entièrement perdus pour eux.

Cela ne changeait pas beaucoup la situation actuelle où nous voyons l'ouvrier et le petit employé logés à l'étroit, à des prix relativement élevés, dans des conditions aussi contraires aux lois de l'hygiène qu'à celles de la pudeur.

Ce que je voudrais assurer, pour ma part, à l'ouvrier ou au petit employé, c'est la joie d'être logé chez lui plus grandement, plus proprement, sans avoir à payer plus cher que ce qu'il paie actuellement en pure perte. Ce que je rêve pour lui, c'est la maison du seul député ouvrier du Parlement italien, M. Massi, ouvrier typographe, petite maison qu'il a achetée 2,583 francs et qu'il paie en vingt-cinq ans, à raison de 170 francs par an.

C'est dans ce sens, Messieurs, que, il y a déjà quatre ans, j'avais saisi le Conseil municipal d'une proposition tendant à vendre par annuités, aux ouvriers et petits employés qui en feraient la demande, une partie des terrains communaux situés sur la périphérie, et où ils pourraient édifier ces maisons de famille qui leur manquent encore à Paris ou qui y sont infiniment rares.

La propriété, disais-je alors, est un des plus puissants stimulants de l'activité humaine. Que d'ouvriers, que de petits employés, avec la perspective et la possibilité d'y atteindre, travaillent d'un cœur plus joyeux et plus ardent! J'ajoute qu'elle est moralisatrice par excellence. Il est une foule de professions que la femme et la jeune fille peuvent exercer au milieu du foyer domestique, tout en vaquant aux soins du ménage. Que d'améliorations dans la vie de l'ouvrier et du petit employé, le jour où ils posséderaient ce foyer à titre de propriétaires?

Ma proposition n'a jamais été rapportée. On objectait que peu

d'ouvriers et de petits employés profiteraient de cette faculté mise à leur disposition de devenir propriétaires à si bon compte. C'était là une erreur absolue. Mais, n'y en eût-il que quelques-uns, la chose valait assurément la peine que l'on tentât l'expérience. Le bon exemple, comme le mauvais, est contagieux. N'est-ce pas à nous, qui sommes si soucieux des intérêts des humbles, à leur ouvrir la voie ? J'ai la conviction profonde que, si ma proposition avait été adoptée il y a quatre ans, nous aurions aujourd'hui à Paris des milliers d'ouvriers ou de petits employés propriétaires qui béniraient le Conseil municipal !

Je viens donc aujourd'hui, Messieurs, renouveler ma proposition, dans l'espérance qu'elle aura un sort meilleur que dans l'ancien Conseil.

La prochaine désaffectation des fortifications de Paris permettra plus tard de l'appliquer sur une vaste échelle, mais, en attendant, je vous demande de donner l'impulsion.

Il nous reste encore aux extrémités de la ville, sur la périphérie, une assez grande quantité de terrains dépendant du domaine communal, et qui, vendus par annuités, conviendraient merveilleusement aux petits employés, aux ouvriers laborieux et économes, pour y bâtir des habitations confortables.

Le prix d'acquisition de ces habitations, si vous adoptez le système que j'ai l'honneur de vous soumettre, divisé et payable en demi-annuités, par exemple, pendant une période de vingt-cinq ans, ne leur reviendrait pas plus cher, y compris le prix de la construction, dont ils trouveraient facilement l'avance, que l'ensemble des loyers qu'ils paient dans le même intervalle pour être logés à titre précaire.

Vous créerez ainsi, Messieurs, si j'ose ainsi parler, vous créerez à Paris ce qui n'existe que dans nos campagnes : des milliers de propriétaires dans une classe de la population à laquelle, jusqu'à ce jour, la propriété n'a guère été accessible, et cette nouvelle couche de propriétaires, intéressée plus qu'aucune autre

au maintien de l'ordre et de la liberté, ne sera pas la moins attachée à la République et aux institutions démocratiques.

J'ai donc l'honneur de vous soumettre le projet de délibération qui suit :

Le Conseil

Délibère :

L'Administration est invitée à présenter au Conseil un relevé, avec plan, des terrains possédés par la Ville, sur la périphérie, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur des fortifications, que ces terrains proviennent d'expropriations ou qu'ils appartiennent au domaine communal.

Le plan indiquera, d'une part, les terrains pouvant être vendus, et, d'autre part, les terrains réservés pour un service public. Les premiers seront lotis et évalués, les seconds porteront la désignation du service auquel ils pourraient être affectés.

Les terrains pouvant être immédiatement aliénés seront vendus à l'amiable aux ouvriers et petits employés qui en feront la demande, aux clauses et conditions d'un cahier des charges qui sera dressé d'accord par la Commission compétente du Conseil municipal et l'Administration. Ce cahier des charges aura pour base le paiement des terrains pris en vente au moyen de 50 demi-annuités, chaque demi-annuité payable de six mois en six mois à partir du jour de la vente, jusqu'à complète libération, de façon que l'annuité complète, y compris le prix du terrain et des constructions, évolue entre trois cents et cinq cents francs.

Le cahier des charges contiendra les réserves que le Conseil municipal jugera de nature à sauvegarder les droits de la Ville et stipulera en même temps tels abandons de ces droits qui pourraient augmenter le nombre des acquéreurs dans la classe des ouvriers et employés.

Signé : Ernest Hamel.

J'en demande le renvoi à la Commission des logements à bon marché.

Renvoyée à la Commission des logements à bon marché.

Renvoi à la prochaine session de la discussion du rapport de M. Chassaing sur une proposition de M. Grunèke relative aux logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 19 juillet 1886.*)

M. CHASSAING, au nom de la Commission des logements à bon marché. — Messieurs, je vous demande de renvoyer au début de la prochaine session la discussion de mon rapport sur la proposition de M. Grunèke relative à la construction de logements salubres et à bon marché.

Beaucoup de questions graves doivent être examinées avant la fin de cette session; celle-ci présente le même caractère de gravité et je vous prie, en conséquence, de décider, afin de ne pas en écourter la discussion, qu'elle ne viendra pas avant les premières séances de la prochaine session.

M. RÉTY. — Appuyé! (*Marques d'assentiment.*)

M. LE PRÉSIDENT. — Cette affaire sera retirée de l'ordre du jour et sera appelée dès le début de la prochaine session.

M. CHASSAING. — A la première séance ?

M. LE PRÉSIDENT. — A la première séance, c'est entendu.

Proposition de M. Vaillant tendant à imposer la construction de logements à bon marché dans toutes les cessions de terrains municipaux.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 30 juillet 1886.)

M. Vaillant. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante :

Le Conseil,

Considérant que les travaux désormais entrepris et les cessions de terrains appartenant à la Ville ne doivent, à aucun prix, avoir pour conséquence de diminuer le nombre des petits logements et surtout d'éliminer du centre de la ville, où au contraire il faut leur donner accès, les habitants peu aisés,

Délibère :

Dans toutes les cessions de terrains à bâtir consenties par la Ville, et tout spécialement quand elles résultent des travaux de voirie, il sera imposé, comme condition obligatoire du contrat de cession, que les maisons d'habitation devront toutes comprendre des logements salubres et à bon marché qui, dans aucun cas, ne pourront occuper une surface

inférieure au quart de celle de l'ensemble des appartements et logements de la maison.

Les conditions de salubrité obligatoires de ces maisons seront déterminées par la Commission sanitaire.

Signé : Ed. Vaillant. C. Chabert.

Renvoyée aux Commissions du travail et des logements à bon marché.

Discussion du rapport de M. Chassaing sur une proposition de M. Grunèke relative à la construction de logements à bon marché (1) **(ajournement).**

(Extrait du procès-verbal de la séance du 22 octobre 1886.)

M. le Président. — J'appelle toute l'attention du Conseil sur l'affaire que va rapporter M. Chassaing : il s'agit d'un projet de construction de logements à bon marché.

M. Georges Berry. — Nous ne pouvons pas aborder aujourd'hui une question aussi importante.

Je demande formellement l'ajournement.

M. Patenne et d'autres membres. — Non ! Non !

M. le Président. — Il serait logique d'entendre d'abord l'exposé de M. Chassaing. Le Conseil sera plus à même, ensuite, de décider s'il y a lieu d'aborder immédiatement la discussion.

De toutes parts. — Oui ! Oui !

M. le Président. — La parole est à M. Chassaing.

---

(1) Voir page 1138 le texte de ce rapport.

M. Chassaing, au nom de la Commission des logements à bon marché. — Messieurs, la question que j'ai l'honneur de rapporter aujourd'hui devant vous est à l'ordre du jour depuis longtemps.

Vous n'ignorez pas qu'à différentes reprises le Conseil s'est occupé du problème si important de la construction des logements à bon marché, et que tour à tour les solutions proposées ont été abandonnées, parce qu'elles étaient impraticables.

Je rappellerai plus particulièrement les études et les votes formulés soit pour la mise en adjudication de la concession à long terme de terrains appartenant à la Ville pour y construire des logements à bon marché, soit pour la construction par la Ville de quatre maisons-types renfermant des logements à bon marché, qui a fait l'objet d'un excellent rapport de notre ancien collègue M. Dreyfus.

M. Levraud. — Le rapport de M. Dreyfus n'était autre que ma proposition, enlevée de l'ordre du jour après y avoir figuré quelque temps, proposition dont je n'ai plus entendu parler.

M. Chassaing, rapporteur. — Nos anciens collègues MM. Michelin et Dreyfus, aujourd'hui députés, vous ont présenté, l'année dernière, au nom de la Commission des logements à bon marché, un rapport sur une proposition de M. Grunèke et de l'*Association pour la création de logements à bon marché et salubres*.

Votre Commission des logements à bon marché, complétée depuis cette époque par l'adjonction de MM. Longuet et Patenne, m'a confié la succession de nos anciens collègues.

M. Réty, notre collègue, ayant demandé à être entendu par la Commission, a formulé devant elle une objection capitale, mais non fondée à notre avis.

Suivant lui, le projet de délibération présenté par MM. Michelin et Dreyfus engage moralement et financièrement la responsa-

bilité de la ville de Paris, à laquelle on demande une garantie par l'approbation des statuts de l'*Association pour la création de logements à bon marché et salubres.*

Votre Commission a de nouveau étudié le projet qui lui était présenté, et, après avoir appelé une seconde fois devant elle l'auteur de ce projet, elle reste persuadée que la Ville n'encourt aucune responsabilité. Ses finances ne sont engagées pour rien dans l'affaire, et elle est appelée, comme les pouvoirs publics, à la surveillance et au contrôle des opérations de l'association, qui elle-même offre toutes garanties.

Le rapport que je vous présente aujourd'hui n'est que le complément de celui que MM. Dreyfus et Michelin vous ont soumis, avec un nouveau projet de délibération, plus conforme à la demande adressée au Conseil municipal par M. Grunèke, et plus susceptible de sauvegarder les intérêts de la cité parisienne.

Je n'ai pas l'intention de refaire le rapport si consciencieux de nos anciens collègues, auquel je vous renvoie pour tous les renseignements de détail.

Voici seulement les principales lignes du projet :

« M. Grunèke a formé une société au capital de 100,000 fr., par acte dressé par Mᵉ Delapalme, notaire à Paris.

« Cette Société a été fondée en dehors de toute idée de spéculation et en dehors de toute opinion politique et religieuse.

« Le Conseil d'administration se compose de neuf membres, dont trois sont nommés par le Gouvernement, trois par la ville de Paris et trois par la Société.

« Le capital social n'a pour but que de subvenir aux frais de l'entreprise et de la constitution ; il n'a droit qu'à un intérêt invariable de 5 °/o. — Aucun dividende n'est distribué.

« La Société demandera aux pouvoirs publics l'autorisation d'émettre pour une somme de 250 millions d'obligations ou

mieux de bons hypothécaires amortissables, d'une valeur nominale de un franc chacun.

« Ces bons seront garantis par les terrains et maisons appartenant à la Société.

« L'émission des titres se fera par l'entremise du Crédit foncier de France ; les fonds provenant de cette émission resteront déposés dans cet établissement de crédit.

« Ces valeurs, dont le projet du titre est annexé au rapport de MM. Michelin et Dreyfus, sont remboursables en soixante-quinze ans au moyen de tirages ; les lots varient de 200,000 fr. à 2 francs, de sorte qu'aucune obligation ne peut être remboursée au-dessous de 2 francs.

« Au bout de soixante-quinze années, toutes les obligations seront amorties par les revenus desdites maisons ; la Société sera, à ce moment, dissoute, et la ville de Paris se trouvera propriétaire de tous les immeubles construits pour la somme de 250 millions, plus du fonds de réserve pouvant être évalué à la même somme au moins. »

M. Hervieux. — Total : 500 millions pour la Ville, qui n'aura rien eu à débourser.

M. Chassaing, rapporteur. — Votre Commission, pour ménager les susceptibilités de tous et rendre plus évidente la nullité des risques à encourir par la Ville, a modifié le texte du projet de délibération que vous présentaient MM. Michelin et Dreyfus, et vous demande, non pas d'approuver les statuts de l'Association, mais d'accepter l'offre qui vous est faite et d'émettre un vœu en faveur de l'exécution rapide du projet qui vous est soumis.

Dès que le Conseil aura voté le projet de délibération que nous vous présentons, M. le préfet de la Seine devra traiter avec l'Association pour assurer l'exécution des clauses des statuts de l'Association relatives aux intérêts de la Ville. Ce traité devra

être ratifié par vous, et il vous restera à nommer trois membres du Conseil d'administration. Il appartiendra alors à l'Association de poursuivre auprès des pouvoirs publics la réalisation du projet.

C'est dans ces conditions, Messieurs, que j'ai l'honneur de vous présenter, au nom de la Commission des logements à bon marché, le projet de délibération dont le dispositif suit :

Le Conseil

Délibère :

Article premier. — Est acceptée l'offre faite à la Ville, dans les conditions portées aux statuts, de la propriété, après soixante-quinze ans d'exploitation, des immeubles qui pourront être construits par la société dite « Association pour la construction de logements à bon marché et salubres », ainsi que du fonds de réserve de ladite Société.

Art. 2. — M. le préfet de la Seine est autorisé à traiter avec ladite Société pour la mise à exécution, en faveur de la Ville, de celles des clauses des statuts qui la concernent.

Art. 3. — Le traité à intervenir entre la ville de Paris et la Société devra être ratifié par le Conseil municipal.

Émet le vœu :

Qu'une solution soit obtenue dans le plus bref délai.

M. Gamard. — La Commission a-t-elle refait les calculs ?

M. Chassaing, rapporteur. — La Commission les a vérifiés.

M. Hervieux. — Oui, mais ils reposent sur des faits hypothétiques. (*Bruit.*)

M. Després. — C'est une loterie.

M. le Président. — M. Gaston Carle a la parole pour une motion d'ordre.

M. Gaston Carle. — Messieurs, je vous demande de renvoyer à une séance aussi prochaine que vous le voudrez la discussion de cette importante affaire. Pour cela, j'ai plusieurs raisons; d'abord, beaucoup d'entre nous, entrés au Conseil depuis la publication de bien des pièces, ne les ont pas entre les mains, le rapport de M. Michelin par exemple. D'un autre côté, le travail de M. Chassaing vise certains documents dont nous ne connaissons pas le texte ; tels sont les statuts de la Société.

J'insiste donc pour la remise de la discussion à une prochaine séance (*Oui ! Oui ! Appuyé !*)

M. Hervieux. — Je ne vous presserai certainement pas, Messieurs, de prendre dès aujourd'hui une décision sur le fond même de la question, mais je suis, je le crois du moins, en mesure de vous donner certaines explications qui pourront aider à la formation de votre opinion. Lorsque vous m'aurez entendu, si vous n'êtes pas suffisamment édifiés, vous pourrez toujours renvoyer à une autre séance la suite de la discusion. Mais je suis persuadé qu'en m'écoutant aujourd'hui, vous réaliserez une réelle et notable économie de temps.

M. Gaston Carle. — Je demande le renvoi à huitaine et une nouvelle distribution de tous les documents. (*Bruit. — Oui ! Oui !*)

M. Chassaing, rapporteur. — J'accepte le renvoi, mais seulement à la prochaine séance.

M. Longuet. — Il n'y a pas d'impressions nouvelles à faire.

M. Chassaing, rapporteur. — Parfaitement, puisque les sta-

tuts de la Société se trouvent imprimés à la suite du rapport de MM. Michelin et Dreyfus.

Le renvoi à huitaine est prononcé.

M. Levraud. — Je demande à la Commission d'examiner les autres propositions concernant les logements à bon marché qui lui ont été renvoyées. En effet, dans le présent rapport, la Commission passe ces propositions sous silence et ne s'occupe que d'une seule. Jamais, jusqu'ici, une Commission n'avait écarté des propositions sans exposer les raisons qui motivaient ce rejet.

M. Chassaing, rapporteur. — Mais la Commission n'a pas repoussé les autres propositions !

M. Levraud. — Du moment qu'elle accepte une solution, c'est qu'elle écarte les autres.

M. Chassaing, rapporteur. — Pas le moins du monde.

M. le Président. — La Commission, qui a entendu les observations présentées, en tiendra compte.

L'incident est clos.

Discussion du rapport de M. Chassaing sur une proposition de M. Grunèke relative à la construction de logements à bon marché. — Renvoi à la Commission du contentieux et au Comité consultatif (1).

(Extrait du procès-verbal de la séance du 3 novembre 1886.)

L'ordre du jour appelle la discussion du rapport présenté par M. Chassaing, au nom de la Commission des logements à bon marché, sur une proposition de M. Grunèke.

M. Chassaing, rapporteur. — Messieurs, je vous ai exposé, à l'une de nos dernières séances, l'économie du projet de l'Association pour la construction de logements à bon marché et salubres.

Je vous ai indiqué en même temps quelles étaient les conclusions de votre Commission.

Depuis, vous avez reçu et vous avez été à même d'étudier le rapport présenté au Conseil, l'an dernier, par nos anciens collègues Dreyfus et Michelin (2), rapport très complet, où la question est examinée sur toutes ses faces, et dont mon travail n'est d'ailleurs que le résumé.

(1) Voir le texte de ce rapport, page 1138.
(2) Voir le texte de ce rapport page 1098,

Je n'insisterai pas davantage, quant à présent : j'attends les objections qui pourront se produire, me réservant de les combattre, et je me borne à vous rappeler les termes du projet de délibération, que soumet à votre approbation la Commission des logements à bon marché :

Le Conseil

Délibère :

Article premier. — Est acceptée l'offre faite à la Ville, dans les conditions portées aux statuts, de la propriété après soixante-quinze ans d'exploitation des immeubles qui pourront être construits par la société dite *Association pour la construction de logements à bon marché et salubres*, ainsi que du fonds de réserve de ladite Société.

Art. 2. — M. le préfet de la Seine est autorisé à traiter avec ladite Société pour la mise à exécution, en faveur de la Ville, de celles des clauses des statuts qui la concernent.

Art. 3. — Le traité à intervenir entre la ville de Paris et la Société devra être ratifié par le Conseil municipal.

Émet le vœu :

Qu'une solution soit obtenue dans le plus bref délai.

M. Hervieux. — Messieurs, avant d'entrer dans le vif de la proposition de M. Grunèke, permettez-moi de vous rappeler d'abord en quoi consiste cette proposition.

M. Grunèke a constitué une société au capital de 100,000 fr. entre neuf personnes qui, à l'heure actuelle, — retenez bien ceci — n'ont versé que 10,000 francs.

Cette société, au capital nominal de 100,000 francs, mais qui

n'a en réalité dans sa caisse qu'une somme de 10,000 francs, a la prétention d'émettre pour 250 millions d'obligations d'une valeur de 1 franc chacune, et de construire, avec les fonds provenant de cet emprunt, pour 250 millions de logements à bon marché. Voilà qui peut déjà paraître bien singulier, mais écoutez la suite qui est plus extraordinaire encore :

Au bout de 75 ans, la Société se fait forte d'avoir remboursé ses prêteurs — c'est-à-dire de leur avoir payé 500 millions, puisque l'obligation émise à 1 franc est remboursable à 2 francs — et d'être en mesure de remettre en toute propriété à la ville de Paris tous les immeubles construits moyennant la somme de 250 millions, plus un fonds de réserve évalué à la même somme.

En vérité, Messieurs, je me demande, examinant ces propositions, si elles sont réelles, sérieuses, ou si je ne lis pas plutôt une page des *Mille et une nuits*.

N'est-ce pas un rêve, en effet, que de se trouver en présence d'un financier qui vient, sans rire, proposer à une assemblée comme le Conseil municipal de Paris le moyen de gagner 750 millions avec 10,000 francs?

Pour ma part, Messieurs, je ne crois pas à ces promesses étourdissantes, et je vous prie de rejeter les conclusions de votre Commission.

On vous dit : « Si c'est une utopie, en quoi cela vous gêne-t-il? On ne demande rien à la ville de Paris. Si c'est une réalité, vous avez tout à gagner : laissez donc faire M. Grunèke. »

Eh bien ! je m'opposerai de toutes mes forces à ce que le Conseil entre dans cette voie, parce qu'il est absolument inexact de dire qu'on ne réclame rien à la Ville. On lui impose au contraire une responsabilité énorme parce qu'elle est illimitée.

On veut, en effet, nous faire intervenir dans la constitution de la société, le conseil d'administration étant composé de neuf membres, dont trois seraient désignés par la société, trois par l'État et trois par la Ville. Celle-ci va donc prendre sa part de la

direction d'une société au capital réel de 10,000 francs, qui va emprunter 250 millions...

M. Gamard. — Et garantir moralement ses assignats.

M. Hervieux. — La garantie ne sera pas seulement morale; elle sera bel et bien effective. J'en appelle à l'expérience de ceux de nos collègues — et ils sont nombreux — qui se sont livrés à l'étude du code civil.

La société est irrégulière, elle contrevient formellement aux dispositions de la loi de 1867. Celle-ci, vous le savez, exige que la totalité du capital nominal soit souscrit et que le quart soit versé. Jusque-là, aucune société commerciale n'est constituée et ne peut fonctionner. Or, dix mille francs seulement sont en caisse sur un capital de cent mille francs, c'est-à-dire un dixième seulement, et cependant M. Grunèke déclare sa société déjà constituée.

Je me borne à indiquer ce point et je veux faire la part la plus favorable aux projets de M. Grunèke. J'admets que la loi de 1867 ne lui soit pas applicable; que cette loi, édictée en vue des associations commerciales ou industrielles, n'ait aucun effet à l'égard des spéculations immobilières, que la jurisprudence actuelle considère comme purement civiles, et que, par conséquent, la société Grunèke puisse éluder les dispositions de la loi de 1867. Cela est très discutable, mais j'accepte pour un instant cette jurisprudence. Eh bien, la société Grunèke, si elle est civile, est nulle et n'existe pas; cela ressort des statuts.

M. Georges Berry. — C'est une fumisterie.

M. Hervieux. — Vous employez un mot dont je ne puis me servir pendant que je suis à la tribune; si je partage votre opinion, je m'abstiendrai néanmoins d'employer une expression si peu parlementaire.

M. Georges BERRY. — Je n'accepte pas l'accusation de ne pas être parlementaire dans mes paroles.

M. HERVIEUX. — Ce qui constitue l'association, c'est, aux termes de l'art. 1855 du Code civil, la participation des sociétaires aux pertes et aux bénéfices. Or, ici, non seulement les associés ne participent pas aux pertes, mais il y a plus; dans leur désintéressement, ils ne participent pas davantage aux bénéfices et vous verrez, en examinant leur proposition, qu'ils ne réclament aucune part dans le résultat final. Ils se contentent modestement de recevoir un intérêt de 5 °/₀ comme rémunération des fonds qu'ils ont fournis. Mais, alors, ce ne sont pas des associés, ce ne sont que des obligataires. Or, pas d'associés, pas d'association, pas plus de société civile que commerciale.

M. GAMARD. — Il n'y a qu'une loi qui puisse autoriser la mise en pratique d'un pareil projet.

M. HERVIEUX. — Il est donc hors de doute que si, dans ces conditions, la société fonctionnait et qu'elle fit des pertes, vous seriez complètement responsables vis-à-vis des créanciers.

M. RÉTY. — Absolument.

M. HERVIEUX. — Je suis heureux d'avoir l'approbation d'un jurisconsulte tel que M. Réty.

Laissons maintenant de côté cette question de responsabilité au point de vue doctrinal et examinons un peu le fonctionnement. Voilà un capital de 100,000 francs versé ; je ne suppose pas que vous ayez la prétention de garantir avec cette somme insignifiante un emprunt de 250,000,000 de francs. Sur quoi donc le public prêtera-t-il ? Sur la bonne mine de la société ? Elle est un peu maigre, et sur ce point encore je crois que M. Georges Berry sera de mon avis. On ne trouvera donc pas d'obligataires,

Mais, enfin, supposons qu'il s'en trouvera d'assez nombreux et d'assez débonnaires. Alors réfléchissez aux conséquences. N'oubliez pas que sur neuf membres trois seront choisis par vous; ceux-là réuniront, je n'en doute pas, toutes les garanties de compétence et d'intégrité. Il en sera de même de ceux désignés par l'État; mais les autres?

Il y en aura, en effet, trois choisis par la société, c'est-à-dire trois que vous ne connaissez pas, qui pourront être honnêtes, mais qui pourront aussi ne l'être pas, ou être simplement incapables.

Or, sur les 250 millions qui auront été déposés au Crédit foncier, 50 millions pourront être prélevés par le directeur sur le visa d'un seul administrateur.

Quelle sécurité, quelle garantie aura la Ville?

Un seul administrateur peut prendre ou faire prendre 50 millions des mains du Crédit foncier, et c'est la Ville qui sera responsable moralement et civilement.

Et cela n'est pas un rêve, c'est écrit tout au long dans les statuts de M. Grunèke.

Voici ce que dit l'art. 23 :

« Art. 23. — L'émission étant de 250 millions et la somme relativement indisponible de 200 millions étant suffisante pour subvenir aux besoins du remboursement, la société se réserve l'entière disponibilité des 50 millions restants, qui, comme il vient d'être dit, serviront à payer les terrains et constructions, objet de la société; ces 50 millions, qui seront également laissés dans les caisses du Crédit foncier, y feront, avec les sommes résultant de l'amortissement, l'objet d'un compte courant et en seront retirées au fur et à mesure des besoins, sur un reçu à souche signé du directeur et visé par l'un des membres du conseil d'administration. »

Ainsi, il suffira de deux signatures pour retirer 50 millions

du Crédit foncier. On peut dire que, malgré toute leur vigilance, les trois membres choisis par le Conseil seront exposés à assister en spectateurs inconscients à un détournement dont la Ville aura la responsabilité.

Voilà *a priori* ce qui permet d'affirmer qu'on nous induit en erreur quand on nous dit qu'on ne réclame rien à la Ville.

En fait, en supposant qu'elle puisse se constituer, comment cette société pourra-t-elle fonctionner pratiquement? Elle va emprunter 250 millions de francs au moyen de 250 millions de titres, formant 250 millions de feuilles de papier, ou 500,000 pages, ou enfin plus de 2 millions de volumes de 250 pages chacun. Or, je ne connais que deux établissements au monde assez vastes pour contenir 2 millions de volumes : la Bibliothèque nationale à Paris, et le British Museum à Londres. Ainsi, impossibilité matérielle d'émettre les titres.

D'autre part, la société va émettre des obligations qu'on n'ose pas qualifier d'hypothécaires, et on a raison. En effet, la société ne possède aucun immeuble; elle intitule alors ses titres : obligations foncières.

Mais, quand on demandera au public d'apporter 250 millions à la société et qu'on lui dira que cette société ne possède en caisse qu'une somme de 10,000 francs, fournie par 9 personnes et déjà, sans doute, écornée par les frais de constitution, le public aura, j'imagine, peu de confiance et gardera son argent.

En effet, aux termes des statuts, il y aura bien une hypothèque, mais dont ne profiteront en rien les obligataires. Sur les 250 millions qui seront le produit de la souscription et qui seront déposés au Crédit foncier, la société, ne pouvant prélever que 50 millions, serait dans l'impossibilité de construire 250 millions d'immeubles, si on n'avait imaginé une combinaison très ingénieuse. La société, pour achever son œuvre, empruntera au Crédit foncier, en lui offrant en garantie les immeubles déjà construits ou en cours d'exécution; de sorte que c'est au profit du Crédit foncier seul que s'exercera la garantie hypothécaire.

Dans ces conditions, en supposant qu'on puisse vaincre les difficultés matérielles relatives à la création des titres d'obligation, il n'est pas admissible que la société puisse trouver des prêteurs. En effet, à qui cette société inspirera-t-elle assez de confiance pour pouvoir réunir les 250 millions qui lui sont nécessaires ? M. Grunèke nous annonce, je le sais, la réalisation d'un bénéfice d'un milliard qui permettra de rembourser deux fois les prêteurs et de donner encore 500 millions à la ville de Paris. Comment peut-on se payer d'un semblable rêve? M. Grunèke compte effectuer un amortissement annuel de 7,500,000 francs fourni par l'intérêt à 4 °/₀ des 200 millions qui, sur les 250, resteront déposés au Crédit foncier.

Je ne sache pas que cet établissement de crédit, qui ne donne que 1/2 °/₀ aux autres déposants, soit disposé à payer un intérêt de 4 °/₀ à la société fondée par M. Grunèke. Mais, enfin, admettons cela : M. Grunèke, avec les 8 millions produits chaque année par cet intérêt à 4 °/₀, fera face à l'amortissement de 7,500,000 francs et aura encore un boni de 500,000 francs qui servira à ses opérations. D'un autre côté, les immeubles se construiront et donneront un produit que l'auteur du projet considère comme devant atteindre certainement 4 °/₀. Ces produits seront capitalisés et à l'expiration de la société, après double remboursement fait aux obligataires, constitueront un bénéfice net de 500 millions.

Ce raisonnemeut pèche par la base : on doit le reconnaitre, même quand on laisse de côté les difficultés pratiques.

Comment veut-on compter sur un rapport de 4 °/₀ lorsque les immeubles loués bourgeoisement, c'est-à-dire à des locataires parfaitement solvables, qui paient exactement leurs termes, ne donnent pas ce produit? Les ouvriers sauront toujours qu'ils sont un peu locataires de la ville de Paris, c'est-à-dire d'un propriétaire forcément porté à l'indulgence; de plus, ils sont toujours plus ou moins besogneux, ils sont soumis à toutes les influences des crises et des malheurs publics, dont ils sont les

premières victimes. Est-ce bien dans ces conditions qu'on peut escompter un produit de 4 °/₀ ? On n'arrivera pas à 2 °/₀ net.

Si vous voulez faire une œuvre philanthropique, je serai avec vous; mais je ne m'associerai qu'à des combinaisons sérieuses et non pas à des utopies risibles. Jusqu'à ce que des combinaisons aient été trouvées, laissez de côté les propositions de M. Gruneke.

Du reste, l'urgence d'une décision n'est plus aussi grande qu'au moment où la question a été engagée, c'est-à-dire au moment où les loyers étaient chers. Aujourd'hui, à la suite de la crise, une réaction s'est produite sur la valeur des logements.

M. Patenne. — Sur les gros loyers, c'est possible ; mais pas sur les petits.

M. Hervieux. — Je vous demande pardon : sur tous. Pendant les cinq années qui ont précédé la dernière période quinquennale, la population a augmenté de 300,000 habitants, et les constructions faites pendant ce temps ont été occupées facilement. Mais, pendant les cinq dernières années, la population parisienne est restée stationnaire, tandis que le nombre des maisons augmentait de 6,000. La conséquence a été que la population s'est trouvée inférieure au nombre des logements : de là une crise qui a fait diminuer le taux des loyers.

Je veux bien que ce taux se soit abaissé pour les grands logements dans de plus fortes proportions que pour les petits. Mais enfin, par suite des vacances qui se sont produites en grand nombre, il s'est abaissé aussi pour ceux-ci, et je puis dire, en conséquence, que la question des logements à bon marché présente moins d'urgence qu'autrefois.

Est-ce à dire que vous ne devez pas vous en occuper, que vous ne devez pas vous montrer soucieux du sort des ouvriers, qui, s'ils paient moins, gagnent moins, et qui, en somme, sont plus

malheureux actuellement que dans les temps de prospérité? Je ne vais pas jusque-là. Je prétends seulement que la proposition qui vous est soumise est irréalisable. Ce sera même ma consolation si vous l'acceptez, car cette acceptation, si elle pouvait être suivie d'une réalisation quelconque, aurait pour effet d'engager d'une façon trop grave les finances de la Ville.

Je fais donc appel, Messieurs, à votre bon sens administratif, à votre patriotisme, pour repousser la proposition de M. Grunèke.

M. Chautemps. — C'est le projet de Perrette et du pot au lait!

M. Hervieux. — Je termine mes observations par le projet de délibération suivant :

Le Conseil,

Vu la proposition de M. Grunèke, tendant à obtenir l'intervention de la ville de Paris dans la gestion d'une société formée entre lui et sept autres personnes, le 18 juillet 1885, pour la construction de logements salubres à bon marché;

Considérant d'une part que cette intervention, en engageant la responsabilité morale et matérielle de la ville de Paris, pourrait avoir pour sa considération et ses finances les conséquences les plus désastreuses;

Considérant, d'autre part, que la somme de cinq cents millions que la susdite société doit, suivant M. Grunèke, avoir gagnée à son expiration, et qu'elle devrait abandonner gratuitement à la ville de Paris, constitue un avantage trop hypothétique pour qu'il puisse contrebalancer les dangers très réels auxquels elle serait exposée pendant près d'un siècle;

Considérant enfin que la crise immobilière, qui devait être et qui a été la conséquence fatale de la crise industrielle et commerciale, a, en partie du moins, résolu le problème de la création des logements à bon marché,

Déclare qu'il n'y a pas lieu d'intervenir dans les combinaisons imaginées par M. Grunèke ni dans les opérations auxquelles pourra se livrer la société constituée par lui.

Signé : HERVIEUX.

M. PATENNE. — Je ne prétends pas que le projet de M. Grunèke constitue la solution définitive de la question des logements à bon marché ; mais je crois, contrairement à M. Hervieux, qu'il n'engage pas les finances de la Ville, et qu'en conséquence nous pouvons et nous devons tenter un essai nécessité par les circonstances.

Tout à l'heure M. Hervieux disait que le prix des petits logements a baissé ; je lui demande pardon de ne pas être de son avis, et j'affirme qu'à l'heure actuelle dans les quartiers excentriques, où les logements sont le moins cher, une famille ne peut avoir un loyer inférieur à 280 ou 300 francs. Si l'on tient compte des frais de transport pour aller aux chantiers de travail, on voit que l'ouvrier débourse au total, de ce chef, une somme annuelle d'au moins 400 francs.

J'estime que, pour un homme qui peut gagner de 1,800 à 2,000 francs, en admettant qu'il n'ait pas de chômage, pas de maladie, un loyer de 400 francs est beaucoup trop élevé.

Il est donc du devoir du Conseil de faire tout le possible afin de changer cet état de choses déplorable pour les familles ouvrières, qui, par la cherté des loyers, se trouvent peu à peu privées de bons meubles, et qui, à bout de ressources, vont échouer malheureusement dans les garnis, dont la population augmente tous les jours.

M. Hervieux a soutenu que les finances de la Ville pouvaient être sérieusement engagées.

Pour calmer ses craintes, je dépose un amendement, avec mes collègues Hovelacque et Mayer, qui fera taire, je l'espère,

les scrupules peut-être exagérés de notre collègue M. Hervieux.

Cet amendement consiste à ajouter à l'art.2 du projet de délibération le paragraphe suivant :

« Étant entendu que les finances de la Ville ne sont engagées « en aucune façon et qu'elle n'encourt aucune responsabi-« lité. »

M. Hervieux. — Il ne suffit pas que vous le disiez pour que cela soit.

M. Patenne. — Il importe que, dans le projet de délibération, il soit indiqué que la ville de Paris ne s'est engagée ni au point de vue financier, ni au point de vue moral.

M. Hervieux. — Déclarez-vous que vous renoncez au bénéfice des 500 millions ?

Si vous absorbez tout l'actif social, vous devenez responsables de tout le passif. Toutes les déclarations ne peuvent rien là contre.

M. Longuet. — Le passif de quoi ? Il n'y a pas de passif, vous l'avez démontré vous-même.

M. Patenne. — Il s'agit, en définitive, de venir en aide aux travailleurs et de les faire sortir de la situation difficile où ils se trouvent.

Déjà, à diverses époques, vous avez été saisis de projets relatifs aux logements à bon marché.

Vous avez repoussé une proposition de notre regretté collègue Amouroux ; une autre de M. Levraud a été également écartée.

Aujourd'hui vous êtes en présence d'une offre intéressante.

M. Hervieux demande une nouvelle étude. Accepterez-vous cela?

Il serait temps, enfin, de donner satisfaction à la population ; autrement elle croira que nous n'avons pas l'intention d'aboutir, malgré toute notre bonne volonté apparente.

Messieurs, je ne suis pas jurisconsulte, mais j'ai lu le projet de délibération que nous apporte la Commission, et j'estime que, si vous y ajoutez les termes de l'amendement que je viens de vous lire, tout danger pour la Ville sera écarté.

La conséquence en sera la possibilité de faire à bref délai l'essai que propose M. Grunèke; si cet essai réussit, il rendra les plus grands services à la population, car il aura donné de nombreux travaux aux ouvriers et, par la concurrence, aura assuré l'abaissement du taux de tous les petits loyers.

J'estime donc que le Conseil ne doit pas prendre la chose à la légère; qu'il ne doit pas, par crainte de responsabilités dont il est facile de se dégager, suivre des orateurs qui sont depuis longtemps décidés à écarter la question même des logements à bon marché.

Pour moi, Messieurs, je ne pense pas que le projet de M. Grunèke constitue la solution idéale, mais il constitue une tentative, un essai : nous devons l'encourager.

Nous devons, après avoir dégagé nettement nos finances et notre responsabilité morale, permettre à cette tentative intéressante de se réaliser, — et nous le pouvons d'autant mieux que le projet de M. Grunèke doit être approuvé par l'État. Or, il est à supposer que les Chambres sauront faire toutes les réserves nécessaires pour sauvegarder leurs responsabilités morales et financières.

D'ailleurs, Messieurs, nos anciens collègues MM. Michelin et Dreyfus, dont la compétence n'est pas discutable, n'ont été en aucune façon épouvantés du projet en question, puisqu'ils ont proposé au Conseil de l'approuver.

J'espère donc que les arguments de M. Hervieux ne trouveront pas près de vous trop de créance, et que vous voterez le projet de la Commission, avec l'amendement que j'ai déposé.

M. Réty. — Je crois que l'opinion de tous ici est fixée; je ne ferai donc pas de discours. Je me borne à m'associer à toutes les considérations développées par M. Hervieux.

Mais j'ajoute qu'il est un point spécial sur lequel votre attention doit se porter.

D'une part, on nous dit que la Ville sera responsable. D'autre part, le rapporteur affirme qu'il n'y aura pour la Ville aucune responsabilité...

M. Chassaing, rapporteur. — Aucune.

M. Réty. — Eh bien ! je demande que nous consultions sur ce point les personnes compétentes — en ajoutant de suite que je me déclare incompétent.

Je vous prie, en conséquence, de voter la proposition suivante :

Considérant que le rapport établit que la Ville profitera de l'émission des 250 millions ;

Qu'il y a lieu dès lors d'être fixé sur l'étendue de sa responsabilité,

Le Conseil renvoie l'affaire à la Commission du contentieux et au Comité consultatif, pour donner leur avis sur les deux questions suivantes :

1° La Ville sera-t-elle civilement responsable de l'émission des 250 millions ?

2° Les conseillers municipaux, membres du Conseil d'administration, seront-ils responsables au point de vue pénal, civil et commercial ?

Signé : Réty.

Quant au fond, je suis convaincu que c'est là une très mauvaise affaire.

M. LE PRÉSIDENT. — La parole est à M. Longuet.

M. GAMARD. — Je demande la parole pour une motion d'ordre. M. Réty vient de déposer une proposition tendant au renvoi de l'examen de certaines questions préjudicielles à une Commission et au Comité consultatif. Il est inutile, dès lors, de faire des discours qui se répéteront dans quelques semaines. (*Approbation.*)

M. LONGUET. — Je demande expressément à parler. (*Non ! Non !*)

M. PATENNE. — Le Conseil ne veut pas que la question soit discutée.

DE TOUS CÔTÉS. — Aux voix !

M. LONGUET. — Je ne m'oppose pas à ce que la proposition de M. Réty soit mise aux voix, mais il me semble que l'adopter sans discussion et après les paroles de M. Hervieux, ce serait donner à votre vote une portée telle que votre décision sur le fond serait d'ores et déjà préjugée. (*Non! Non ! Aux voix !*)

M. LE PRÉSIDENT. — Je vais mettre aux voix la question de savoir s'il y a lieu de passer à la discussion de la proposition de M. Réty.

M. HERVIEUX. — C'est une proposition préjudicielle.

Mettez-la aux voix tout de suite. (*Assentiment.*)

M. PATENNE. — On veut enterrer l'affaire !

M. LONGUET. — Mais alors je veux que l'enterrement soit de 1re classe.

M. le Président. — Des membres de cette assemblée ont manifesté le désir de parler contre la proposition de M. Réty.

A moins que le Conseil ne demande la clôture, cette proposition doit être discutée.

M. Gamard. — Hé bien! Nous demandons la clôture et le vote ! (*Bruit.*)

M. Longuet. — On ne peut pas clore une discussion qui n'a pas été ouverte.

M. Boué. — Il n'y a à discuter que l'utilité du renvoi proposé par M. Réty. (*Mouvements en sens divers.*)

M. le Président. — La discussion est ouverte sur la proposition de M. Réty, et la parole est à M. Longuet.

M. Longuet. — Je suis loin de vouloir prétendre que mes collègues aient un parti pris sur la question, mais il me semble que ce serait créer un mauvais précédent que de voter une proposition à la suite d'une simple lecture. Je vous demande donc la permission de présenter quelques observations.

On prétend que l'adoption du projet entraînerait des responsabilités juridiques, que nous ne pouvons rien faire actuellement à cause des risques à courir. Ces risques vous semblent tels que vous éprouvez le besoin de consulter le Comité consultatif.

Je ne vous apporte pas ici mon opinion juridique. Je me place sous l'égide du premier rapporteur de la Commission, M. Michelin, docteur en droit et professeur de droit, et je crois que je puis poser une équation où il y a d'un côté M. Michelin, professeur en droit, et de l'autre M. Hervieux, avocat ou agréé.

Ceci dit, je tiens à m'expliquer sur le mot risques ; il est bien évident que, si je parviens à vous démontrer que ces risques n'existent pas, j'aurai démontré par cela même l'inutilité de

consulter le Comité consultatif. Vous vous demandez s'il y a certitude de notre part de recevoir les 250 millions d'immeubles et le fonds de réserve, s'il est possible d'admettre par des chiffres que la propriété bâtie à Paris sur des terrains acquis dans de bonnes conditions peut rapporter 4 %.

Je passe sur une partie de mon argumentation, et je choisis de suite un exemple. La Banque de France est instituée avec l'aide et l'autorisation des pouvoirs publics ; elle a cependant des actionnaires.

M. DESPRÉS. — Ce n'est pas une loterie.

M. LONGUET. — Je vais vous prouver que l'opération en question n'est pas une loterie non plus ; il s'agit d'une émission de valeurs à lots comme les autres. Mais je reviens à mon analogie. Je suppose que, contre toute vraisemblance, la Banque de France fasse de mauvaises affaires et dépose son bilan. L'État sera-t-il obligé de désintéresser les créanciers de la Banque de France, bien que cet établissement ait été constitué avec son assentiment et son appui ?

M. GAMARD. — Ce n'est pas la discussion de la proposition Réty, cela !

M. LONGUET. — Je vous demande pardon, puisque je cherche à démontrer que cette proposition est sans objet. Pour moi, l'avis du Comité consultatif ne peut qu'être favorable. Il nous indiquera les points faibles, mais voilà tout.

A l'assimilation que je viens de faire, M. Hervieux ne peut rien trouver à répondre. Je répète donc ma question qui constitue, selon moi, un argument péremptoire : Sont-ce les actionnaires ou l'État qui seraient responsables au cas où la Banque de France déposerait son bilan ?

M. GAMARD. — Mais l'État ne touche pas de dividendes.

Plusieurs membres, — Assez! La clôture!

M. Longuet. — J'ai fini, Messieurs : je pourrais, s'il m'était donné de traiter au fond la question, vous démontrer, pièces en mains, qu'au point de vue financier, l'acceptation de la proposition Grunèke ne nous fait courir aucun risque; d'autre part, j'ai tenu à montrer brièvement au Conseil que, en ce qui regarde les risques juridiques, la proposition de M. Réty n'est pas utile et que, sous ce rapport encore, je crois que nous n'avons rien à redouter.

Ceci dit, je demande qu'il soit bien entendu, au cas où la proposition Réty serait votée, que le projet de M. Grunèke n'a pas été discuté au fond, que la Commission des logements à bon marché en reste saisie et que le Conseil aura toujours le droit de l'adopter ultérieurement.

M. Jacques. — Je crois qu'il y a dans tous les esprits de grandes préoccupations : plusieurs d'entre nous redoutent les conséquences juridiques de l'acceptation des propositions de M. Grunèke, et quelques autres craignent la responsabilité morale qu'engagerait le vote de ces propositions.

Dans cette occurence, nous avons le devoir de consulter qui de droit pour savoir d'une manière précise si la Ville aurait à craindre une responsabilité juridique quelconque; nous avons aussi à réfléchir mûrement sur la nécessité de donner ou plutôt de vendre notre garantie morale.

En présence d'une association qui veut émettre pour 250 millions de valeurs à lots(*Très bien!*), en présence d'un don de 250 millions que les obligataires feraient indirectement à la Ville; en présence, en un mot, de conditions qui s'éloignent à ce point de celles que commandent nos principes et notre prudence habituels en matière financière, il convient de n'agir qu'à bon escient... (*Assentiment.*)

M. Gamard. — La clôture! La clôture!

M. LE PRÉSIDENT. — Je vous entends, M. Gamard.

La clôture étant demandée, je la mets aux voix.

M. CHASSAING, rapporteur. — Je demande la parole contre la clôture.

M. LE PRÉSIDENT. — Vous avez la parole.

M. CHASSAING, rapporteur. — Il me paraît impossible de prononcer la clôture, alors que la discussion sur cette grave question des logements à bon marché, et en particulier sur les propositions de M. Grunèke, est à peine entr'ouverte.

La proposition de M. Réty constitue en réalité une demande d'ajournement indéfini, puisque son auteur l'a déposée sans vouloir écouter les renseignements que nous aurions pu lui donner et qui, sans doute, eussent éclairé sa religion.

Mise aux voix, la clôture est prononcée.

M. LE PRÉSIDENT. — Le Conseil va statuer sur la proposition de M. Réty.

J'ai reçu une demande de scrutin.

M. CHASSAING, rapporteur. — Il est bien entendu, Messieurs, que la Commission repousse la proposition de M. Réty.

Le scrutin auquel il est procédé sur la proposition de M. Réty donne les résultats suivants :

Nombre de votants	51
Majorité absolue	28
Pour	41
Contre	10

Le Conseil a adopté la proposition de M. Réty.

Ont voté pour :

MM. Armengaud, Georges Berry, Boll, Boué, de Bouteiller, Braleret, Gaston Carle, Chabert, Chautemps, Collin, Curé, Cusset, Davoust, Delabrousse, Delhomme, Desmoulins, Desprès, Donnat, Dufaure, Frère, Gamard, Gaufrès, Ernest Hamel, Hattat, Hervieux, Hovelacque, Jacques, Joffrin, Alfred Lamouroux, Leclerc, Narcisse Leven, Levraud, Marius Martin, Muzet, Navarre, Piperaud, Réty, Robinet, Rousselle, Rouzé, Sauton, Strauss, Stupuy, Vaillant.

Ont voté contre :

MM. Cattiaux, Chassaing, Darlot, Alphonse Humbert, Longuet, Lopin, Lyon-Alemand, Mayer, Patenne, Émile Richard.

Excusés :

MM. Depasse, Vauthier.

En congé :

MM. Bartholoni, Riant, Simoneau, Voisin.

En délégation :

M. Deschamps.

N'ont pas pris part au vote :

MM. Maurice Binder, Cernesson, Cochin, Combes, Deligny, Despatys, Guichard, Jobbé-Duval, Lefebvre-Roncier, Lerolle, Marsoulan, de Ménorval, Mesureur, Monteil, Reygeal, Paul Viguier, Villard.

Ci-après le texte de la délibération adoptée par le Conseil :

Délibération P. 688 bis de 1886.

Ordre du jour relatif à la proposition Grunèke (logements à bon marché) (M. Réty, *rapporteur*).

(3 novembre 1886.)

Considérant que le rapport de la Commission des logements à bon marché sur la proposition de M. Grunèke établit que la Ville profitera de l'émission des 250 millions;

Qu'il y a lieu dès lors d'être fixé sur l'étendue de sa responsabilité,

Le Conseil renvoie l'affaire à la Commission du contentieux et au Comité consultatif, pour donner leur avis sur les deux questions suivantes :

1° La Ville sera-t-elle civilement responsable de l'émission des 250 millions?

2° Les conseillers municipaux, membres du Conseil d'administration, seront-ils responsables au point de vue pénal, civil et commercial ?

Observations au sujet de propositions relatives à la création de logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 3 novembre 1886.*)

M. Ernest Hamel. — Messieurs, vous venez d'ajourner les propositions de M. Grunèke relatives à la création de logements à bon marché. Si je les croyais bonnes, je regretterais ce vote, mais j'estime que le Conseil a sagement agi.

La Commission est encore saisie d'autres propositions, notamment de celle relative à la construction de petites maisons de famille dont les locataires deviendraient propriétaires au bout d'un certain temps au moyen d'annuités. Je demande à la Commission de présenter un rapport à ce sujet dans le plus bref délai possible.

M. Frère. — La Commission est également saisie de propositions de M. Cacheux, sur lesquelles il serait intéressant qu'un rapport fût fait, ainsi que sur toutes celles qu'elle a encore entre les mains.

M. Darlot, président de la Commission des logements à bon marché. — La Commission, ai-je besoin de le dire, examine avec le plus grand soin toutes les propositions qui lui sont adressées; mais elles sont très nombreuses, vous le savez.

En ce qui touche spécialement celles de M. Cacheux, celui-ci en a adressé récemment de nouvelles et un rapport sera présenté sur tous les projets dès que le travail de la Commission sera terminé. *(Très bien !)*

L'incident est clos.

Proposition de M. Braleret tendant à dresser un état des petits logements vacants.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 8 novembre 1886.)

M. Braleret. — Messieurs, je demande que, par les soins des municipalités des IVe, Ve, Xe, XIe, XIIe, XIIIe, XIVe, XVe, XVIIIe, XIXe et XXe arrondissements, il soit dressé un état des logements vacants jusqu'à 300 francs, afin d'être remis entre les mains de la Commission des logements à bon marché.

Signé : Braleret.

Renvoyée à la Commission des logements à bon marché.

Proposition de M. Deschamps tendant à la construction rue Monge de maisons mixtes contenant des logements à bon marché.

(Extrait du procès verbal de la séance du 13 juillet 1889.)

M. Deschamps. — Messieurs, permettez-moi d'appeler votre attention sur la proposition suivante :

Le Conseil,

Considérant que les expropriations produites par les opérations de voirie forcent bon nombre d'ouvriers, d'employés, à s'éloigner de leur lieu de travail ;

Que l'intérêt parisien, aussi bien que l'intérêt de ces ouvriers, demandent que ces salariés restent autant que possible dans leurs quartiers respectifs,

Délibère :

Lors de la revente des terrains de la rue Monge le cahier des charges portera que, pour certains terrains, les acquéreurs seront tenus de

construire des maisons mixtes qui faciliteront à la classe ouvrière la location des logements à bon marché.

Signé : DESCHAMPS.

Je demande le renvoi de cette proposition à la 3e Commission.

M. SAUTON. — C'est en contradiction avec ce que nous avons déjà voté.

M. DESCHAMPS. — Pas du tout.

Le renvoi à la 3e Commission est prononcé.

Ajournement de la vente d'un lot de terrain rue Monge pour la construction d'une maison mixte contenant des logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 9 août 1889.*)

M. SAUTON, au nom de la 3e Commission. — Messieurs, dans la séance du 13 juillet dernier, le Conseil a voté la mise en adjudication de terrains en bordure de la rue Monge suivant les conditions ordinaires des cahiers des charges en vigueur.

Après le vote, notre collègue M. Deschamps a demandé que, lors de la vente (1), le cahier des charges portât pour certains terrains l'obligation pour les acquéreurs de construire des maisons mixtes qui faciliteraient à la classe ouvrière la location de logements à bon marché.

En l'absence d'une désignation précise des terrains et de la rédaction à introduire dans les cahiers des charges, la 3e Commission avait pensé qu'il incombait à l'Administration de procéder à la recherche des terrains propices et de proposer la rédaction à introduire dans les cahiers des charges; qu'en conséquence il y avait lieu de rapporter la délibération du 13 juillet et

(1) Voir page 1183.

d'ajourner la vente des terrains de la rue Monge pour permettre à l'Administration de nous apporter son travail.

Notre collègue a craint que l'ajournement de la mise en vente des terrains de la rue Monge ne fût de nature à empêcher la reprise des travaux dans ce quartier, et il a réduit sa proposition à un seul terrain. La 3e Commission a donc l'honneur de vous soumettre le projet de délibération suivant.

Ces conclusions sont adoptées dans la forme ci-après.

Délibération C. 467 de 1889.

Ajournement de la vente, rue Monge, d'un lot de terrain susceptible d'être affecté à la construction d'une maison mixte (M. Sauton, *rapporteur.)*

(9 août 1889.)

Le Conseil

Délibère :

Article premier. — L'Administration est invitée à ajourner la vente, rue Monge, d'un lot de terrain susceptible d'être affecté à la construction d'une maison mixte.

Art. 2. — L'Administration fera connaître, lors de la prochaine session, le terrain qu'elle aura réservé et la proposition de rédaction à insérer dans le cahier des charges de vente.

Proposition de M. Vaillant tendant à imposer aux acquéreurs des terrains de la Ville la construction de maisons contenant des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 5 mars 1890.)

M. Vaillant. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante en demandant son renvoi à la 3e Commission pour rapport d'urgence :

Le Conseil,

Vu les retards apportés à la construction par la Ville de maisons mixtes avec logements à bon marché ;

Considérant :

Qu'il importe de ramener autant que possible au centre de la ville la population ouvrière qui est chassée par la cherté des loyers ;

Que la revente des terrains expropriés pour l'exécution des grandes opérations actuelles de voirie, telles que la rue Monge, l'avenue de la République, l'avenue Ledru-Rollin, les rues de Vouillé, de Tolbiac, etc., donne une occasion à la Ville d'introduire, parmi les conditions de construction des immeubles sur ces terrains, l'obligation d'établir des logements salubres et à bon marché ;

Qu'ainsi, sans crédits nouveaux, un nombre considérable de ces loge-

ments peut être établi sans qu'il en résulte non plus de charges sérieuses pour les finances municipales si l'on proportionne, suivant les circonstances, le rapport à déterminer en chaque maison entre les petits et plus grands logements ;

Dans l'intérêt de la santé publique et des travailleurs,

Délibère :

Il ne sera plus revendu par la Ville aucun terrain de construction provenant des expropriations pour exécution des travaux de voirie sans que l'Administration ait introduit parmi les conditions de vente des terrains et de construction des immeubles l'obligation d'établir des logements salubres et à bon marché dans un rapport et une mesure déterminés suivant les circonstances locales pour chaque maison et conformément à de rigoureuses prescriptions sanitaires.

Signé : Vaillant, Chauvière.

Renvoyée à la 3e Commission.

Proposition de M. Vaillant tendant à la construction de maisons contenant des logements à bon marché sur certains terrains disponibles du XXe arrondissement.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 5 mars 1890.)

M. Vaillant. — Je vous prie de renvoyer à la 3e Commission, pour prochain rapport, la proposition suivante que je dépose tant au nom de mes collègues du XXe arrondissement qu'au mien :

Le Conseil,

Considérant que dans le XXe arrondissement se trouvent, tant par l'ouverture de l'avenue de la République que par d'autres opérations de voirie, nombre de terrains de construction appartenant à la Ville, qui seraient tout particulièrement convenables pour l'établissement de maisons mixtes et de logements salubres et à bon marché accessibles à la classe ouvrière de plus en plus repoussée de Paris par la charté des loyers,

Délibère :

L'Administration est invitée à utiliser pour la construction de

maisons mixtes et l'établissement de logements salubres et à bon marché ceux des terrains les plus propres à cet effet et qui sont actuellement à sa disposition par suite d'expropriation pour opérations de voirie dans le XXe arrondissement, telles que l'ouverture de l'avenue de la République.

Signé : VAILLANT, PATENNE, RÉTIES, DUMAY.

Renvoyée à la 3e Commission.

Rapport n° 37 de 1890 présenté par M. Deschamps, au nom de la 3e Commission, sur la construction, rue Monge, angle de la rue de la Bûcherie, d'une maison communale contenant des logements à bon marché.

Messieurs,

Dans la séance du 9 août dernier (1), le Conseil municipal a décidé, sur ma proposition, qu'il y avait lieu d'ajourner la vente, rue Monge, d'un lot de terrain susceptible d'être affecté à la construction d'une maison communale qui permettrait à quelques-uns des petits commerçants et employés, évincés lors de l'expropriation de la rue Monge, de retrouver dans cette maison des locaux appropriés aux besoins de leurs familles.

La proposition, qui ne s'applique aujourd'hui qu'au quartier de la Sorbonne, est appelée à avoir un caractère général. En effet, notre collègue M. Vaillant a proposé, comme je l'ai fait il y a quelques années, que, partout où des expropriations auraient lieu, certains terrains fussent conservés pour permettre à la Ville de construire des maisons communales établies suivant les besoins de chaque quartier.

On s'explique facilement, en effet, que, pour beaucoup d'employés et d'ouvriers qui ont leur domicile près des lieux de leur travail, les expropriations leur portent un préjudice considérable.

---

(1) Voir page 1185.

Ceux-là, en effet, sont obligés de s'éloigner et, par le fait de cet éloignement, la vie commune devient plus difficile, les dépenses plus grandes.

Le Conseil, depuis 1883, s'est occupé de cette question ; des projets successifs ont été présentés sans résultat.

Cela tient à la rigueur excessive des cahiers des charges ou au choix de l'emplacement fait par l'Administration.

Dans tous les projets qui ont été présentés par l'Administration, même pour celui de la construction de maisons ouvrières rue de Tolbiac, le revenu n'était que de 2 à 3 °/₀ au maximum, et le Conseil n'a pas cru devoir s'engager dans une telle dépense pour un revenu si modeste.

La 3e Commission a pensé qu'il fallait réaliser une première opération, et elle vous propose d'adopter un projet qui, parfaitement conçu au dire de l'Administration, présente ces avantages qu'il permettra aux petits commerçants et aux employés (tout en sauvegardant les intérêts de la Ville, puisque le revenu est de 6 °/₀ environ) de retrouver des locaux semblables à ceux dont ils ont été expropriés.

Les terrains de la rue Monge qui ont été vendus ne sont affectés qu'à des constructions avec appartements de luxe d'une valeur de 2,000 à 3,000 francs et avec des boutiques d'une grande importance. Bien entendu, les propriétaires ne se sont pas préoccupés de donner le moindre développement aux logements plus modestes accessibles aux travailleurs.

Le projet présenté sur le terrain communal de la rue de la Bûcherie et de la rue Monge répond absolument aux besoins de ce quartier si populeux.

Mais, sur ce terrain de la Ville, on ne pourrait songer à construire une maison essentiellement ouvrière-type, le terrain choisi étant d'une valeur de 300 à 400 francs le mètre.

L'application de logements à bon marché, comme l'avaient indiqué les nombreux rapports qui ont déjà été présentés au

Conseil, était donc matériellement impossible à cet emplacement; la Commission l'a compris, elle a pensé qu'il fallait, comme nous l'avons dit plus haut, que les constructions répondissent aux besoins des quartiers.

Le projet étudié par M. Legros, architecte, commissaire-voyer du Ve arrondissement, comprend une maison élevée sur caves d'un rez-de-chaussée, cinq étages carrés et un étage dans le comble.

Au rez-de-chaussée, une surface de boutiques pouvant être divisée en huit parties et, dans chacun des étages, quatre logements de deux ou trois pièces avec cuisine et cabinet d'aisances.

Cette construction, établie sur un terrain d'une superficie totale de 330 mètres, serait bâtie sur 284 mètres avec une dépense estimée par l'architecte-commissaire-voyer à la somme de 201,000 francs, ci .... 201.000 »

Honoraires à 5 %	10.000 »
Total de la dépense à prévoir	211.000 »
Valeur du terrain évalué	99.000 »
Total de l'ensemble	300.000 »

Ces chiffres donnés par l'architecte-commissaire-voyer peuvent être acceptés comme étant exacts si l'on considère que cet agent est arrivé, dans les estimations de la rue Monge, à ne pas dépasser les crédits votés pour cette opération, sur laquelle il existe un reliquat disponible d'environ 800,000 francs.

C'est sur cette somme, formant le reliquat de la rue Monge, qu'il y aura lieu d'appliquer cette dépense de 211.000 francs, dont le revenu sera de 18,000 francs net, comme l'indique le tableau ci-dessous tiré du rapport de M. l'architecte-voyer ;

Rez-de-chaussée : 8 boutiques avec cave évaluées à 600 francs.................................. 4.800 »

5 étages semblables :

4 logements par étage, dont un de deux pièces, une cuisine, un cabinet d'aisances, une cave, évalué .... 450 »

3 autres logements de 3 pièces, une cuisine, un cabinet d'aisances, une cave, évalués en moyenne 750 francs, ci..................... 2.250 »

Revenu par étage..... 2.700 »

Pour 5 étages............................. 13.500 »

Étage de combble :

1 logement de deux pièces avec cuisine évalué................. 400 »

11 chambres évaluées 150 francs, soit.......................... 1.650 »

2 cabinets évalués à 100 francs, soit.......................... 200 »

Total.......... 2.250 » 2.250 »

Revenu brut.......... 20.550 »

dont il y a lieu de déduire les charges évaluées.. 2.550 »

Reste revenu net.......... 18.000 »

D'où il résulte que l'opération produirait un revenu d'environ 6 %.

Nous ne sommes donc plus, vous le voyez, en présence d'une opération onéreuse pour la Ville comme toutes celles qui ont été présentées jusqu'alors.

La gérance, dont les frais peuvent être considérés comme nuls, rentrerait dans le domaine de la Ville et l'on peut, sans être taxé d'exagération, affirmer que cette maison, aménagée dans de telles conditions, serait facile à gérer.

Si nous reconnaissons, et cela ne peut être contesté, l'intérêt parisien d'empêcher nos concitoyens d'aller habiter hors Paris et l'intérêt des ouvriers de rester autant que possible dans leurs quartiers respectifs, la 3e Commission ne peut mieux faire que de vous proposer cette première opération, qui ne présente que des conditions favorables et qui, modifiée suivant les quartiers, pourra s'appliquer lors des futures expropriations.

En conséquence, nous avons l'honneur de vous présenter le projet de délibération suivant.

Paris, le 2 avril 1890.

Le rapporteur,

L. Deschamps.

Projet de délibération.

Le Conseil,

Vu sa délibération du 9 août 1889 relativement à la construction d'une maison mixte sur un des terrains communaux de la rue Monge;

Vu le projet dressé par M. l'architecte commissaire-voyer du Ve arrondissement;

Vu le plan des terrains de la rue Monge,

Délibère :

La construction d'une maison communale sera exécutée sur le terrain choisi par le Conseil et situé rues Monge et de la Bûcherie.

La dépense, s'élevant à la somme de 211,000 francs, sera prise sur le reliquat de l'opération de la rue Monge.

Discussion du rapport de M. Deschamps relatif à un projet de construction, rue Monge, d'une maison communale contenant des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 17 avril 1890.)

L'ordre du jour appelle la discussion du rapport présenté par M. DESCHAMPS, au nom de la 3e Commission, sur la construction, rue Monge, à l'angle de la rue de la Bûcherie, d'une maison communale.

Ce rapport a été imprimé et distribué (1).

M. DESCHAMPS, rapporteur. — Messieurs, dans la séance du 9 août dernier, le Conseil municipal a décidé, sur ma proposition, qu'il y avait lieu d'ajourner la vente, rue Monge, d'un lot de terrain susceptible d'être affecté à la construction d'une maison communale qui permettrait à quelques-uns des petits commer-

(1) Voir p.

çants et employés, évincés lors de l'expropriation de la rue Monge, de retrouver dans cette maison des locaux appropriés aux besoins de leurs familles.

La proposition, qui ne s'applique aujourd'hui qu'au quartier de la Sorbonne, est appelée à avoir un caractère général. En effet, notre collègue M. Vaillant a proposé, comme je l'ai fait il y a quelques années, que, partout où des expropriations auraient lieu, certains terrains fussent conservés pour permettre à la Ville de construire des maisons communales établies suivant les besoins de chaque quartier.

On s'explique facilement, en effet, que, pour beaucoup d'employés et d'ouvriers qui ont leur domicile près des lieux de leur travail, les expropriations leur portent un préjudice considérable.

Ceux-là, en effet, sont obligés de s'éloigner, et, par le fait de cet éloignement, la vie commune devient plus difficile, les dépenses plus grandes.

UNE VOIX. — L'ajournement !

M, DESCHAMPS, rapporteur. — Non, Messieurs, pas d'ajournement. Si cette proposition était appuyée, je la combattrais.

M. BENON. — La maison dont vous demandez la construction. M. Deschamps, ne doit-elle pas s'élever sur l'emplacement de l'ancienne annexe de l'Hôtel-Dieu où doit être établi le quartier central des sapeurs-pompiers ?

M. DESCHAMPS, rapporteur. — L'emplacement dont je parle se trouve au coin de la rue Monge et de la rue de la Bûcherie, à droite, en allant du côté de la Seine.

Celui auquel vous faites allusion, M. Benon, est au contraire situé à gauche.

Je disais donc, Messieurs, que le Conseil, depuis 1883, s'est occupé de cette question ; des projets successifs ont été présentés sans résultat.

Cela tient à la rigueur excessive du cahier des charges ou au choix de l'emplacement fait par l'Administration.

Dans tous les projets qui ont été présentés par l'Administration, même pour celui de la construction de maisons ouvrières rue de Tolbiac, le revenu n'était que de 2 à 3 °/o au maximum, et le Conseil n'a pas cru devoir s'engager dans une telle dépense pour un revenu si modeste.

La 3e Commission a pensé qu'il fallait réaliser une première opération, et elle vous propose d'adopter un projet qui, parfaitement conçu au dire de l'Administration, présente ces avantages qu'il permettra aux petits commerçants et aux employés (tout en sauvegardant les intérêts de la Ville, puisque le revenu est de 6 °/o environ) de retrouver des locaux semblables à ceux dont ils ont été expropriés.

Les terrains de la rue Monge qui ont été vendus ne sont affectés qu'à des constructions avec appartements de luxe d'une valeur de 2,000 à 3,000 francs et avec des boutiques d'une grande importance. Bien entendu, les propriétaires ne se sont pas préoccupés de donner le moindre développement aux logements plus modestes accessibles, aux travailleurs.

Le projet présenté sur le terrain communal de la rue de la Bûcherie et de la rue Monge répond absolument aux besoins de ce quartier si populeux.

Mais, sur ce terrain de la Ville, on ne pourrait songer à construire une maison essentiellement ouvrière-type, le terrain choisi étant d'une valeur de 300 à 400 francs le mètre.

L'application de logements à bon marché, comme l'avaient indiqué les nombreux rapports déjà présentés au Conseil, était donc matériellement impossible à cet emplacement ; la Commis-

sion l'a compris, elle a pensé qu'il fallait, comme nous l'avons dit plus haut, que les constructions répondissent aux besoins des quartiers.

Le projet étudié par M. Legros, architecte, commissaire-voyer du Ve arrondissement, comprend une maison élevée sur caves d'un rez-de-chaussée, cinq étages carrés et un étage dans le comble.

Au rez-de-chaussée, une surface de boutiques pouvant être divisée en huit parties, et, dans chacun des étages, quatre logements de deux ou trois pièces avec cuisine et cabinet d'aisances.

Cette construction, établie sur un terrain d'une superficie totale de 330 mètres, serait bâtie sur 284 mètres avec une dépense estimée par l'architecte-commissaire-voyer à la somme de 201,000 francs, ci 201,000 francs.

Les honoraires, à raison de 5 %, seraient de 10,000 francs.

La valeur du terrain étant évaluée à 99,000 francs, la dépense totale s'élèverait à 300,000 francs.

Ces chiffres, donnés par l'architecte-commissaire-voyer, peuvent être acceptés comme étant exacts si l'on considère que cet agent est arrivé, dans les estimations de la rue Monge, à ne pas dépasser les crédits votés pour cette opération, sur laquelle il existe un reliquat disponible d'environ 800,000 francs.

C'est sur cette somme, formant le reliquat de l'opération de la rue Monge, qu'il y aura lieu d'appliquer cette dépense de 211,000 francs, dont le revenu sera de 18,000 francs net, comme l'indique un tableau dressé par M. l'architecte-voyer et que vous avez pu voir dans mon rapport.

Jadis, j'ai fait partie de la Commission des logements à bon marché, et, toutes les fois que nous avons examiné des projets, l'Administration nous a déclaré qu'il était impossible de les réaliser si le revenu ne dépassait pas 2 à 3 %.

Or, l'opération dont il s'agit aujourd'hui produirait un revenu de 6 °/°.

Nous ne sommes donc plus, vous le voyez, en présence d'une opération onéreuse pour la Ville comme toutes celles qui ont été présentées jusqu'alors.

La gérance, dont les frais peuvent être considérés comme nuls, rentrerait dans le domaine de la Ville, et l'on peut, sans être taxé d'exagération, affirmer que cette maison, aménagée dans de telles conditions, serait facile à gérer.

Si nous reconnaissons, et cela ne peut être contesté, l'intérêt parisien d'empêcher nos concitoyens d'aller habiter hors Paris et l'intérêt des ouvriers de rester, autant que possible, dans leurs quartiers respectifs, la 3e Commission ne peut mieux faire que de vous proposer cette première opération qui ne présente que des conditions favorables et qui, modifiée suivant les quartiers, pourra s'appliquer lors des futures expropriations.

En conséquence, nous avons l'honneur de vous présenter le projet de délibération suivant :

Le Conseil,

Vu sa délibération du 9 août 1889 relativement à la construction d'une maison mixte sur un des terrains communaux de la rue Monge ;

Vu le projet dressé par M. l'architecte-commissaire-voyer du 5e arrondissement ;

Vu le plan des terrains de la rue Monge,

Délibère :

La construction d'une maison communale sera exécutée sur le terrain choisi par le Conseil et situé rues Monge et de la Bûcherie.

La dépense, s'élevant à la somme de 211,000 francs, sera prise sur le reliquat de la rue Monge.

M. PATENNE. — Je suis partisan de la création de logements à bon marché, mais je ne peux pas donner ce nom à des logements dont le moindre, composé de deux pièces, serait loué 450 francs par an !

Quant à louer 600 francs une boutique de 9 mètres carrés, permettez-moi de dire que c'est le même prix qu'au Palais-Royal.

Jamais je n'oserais dire dans une réunion publique de mon quartier qu'on va construire des logements à bon marché... à 450 francs. On me rirait au nez.

M. FAILLET. — C'est évident.

M. PATENNE. — J'espère que nous serons saisis d'autres propositions plus pratiques. Je sais bien que l'Administration n'est pas très favorable à la construction de logements à bon marché dans des maisons communales, parce que la gestion de ces maisons l'effraie ; mais j'espère que le Conseil décidera la construction de logements à bon marché dans la périphérie.

M. DESCHAMPS, rapporteur. — M. le directeur des Travaux a déclaré que, dans la périphérie, le revenu serait de 2 1/2 % au maximum.

M. PATENNE. — Si je parle d'essais dans la périphérie, c'est que dans le XVe arrondissement, dans le XVIIe, dans d'autres, vous pouvez trouver des terrains à 30 ou 35 francs le mètre. Il y a loin de là au prix de 300 francs.

M. Alphonse HUMBERT. — On peut même en trouver dans le XVe qui valent moins de 30 francs.

M. Paul BROUSSE. — On ne résoudra la question des logements à bon marché que lorsqu'on aura supprimé les fortifications et la zone militaire.

M. Patenne. — Il est regrettable de voir la tentative de création de logements de ce genre se présenter dans de pareilles conditions ; cela pourrait fournir, dans l'avenir, des arguments contre nous.

Ce sont ces raisons qui me forceront à m'abstenir.

M. Levraud. — Je combats également les conclusions de M. Deschamps, bien que je sois partisan, en principe, des logements à bon marché et que j'aie signé de nombreuses propositions à cet égard.

Voter ces conclusions, ce serait ruiner à jamais l'idée, qui est excellente.

M. Paul Brousse. — Ce serait en compromettre l'application.

M. Levraud. — Pour un avenir illimité !

Quand nous réclamons des logements à bon marché, c'est en faveur de cette partie de la population qui habite des cités et des impasses.

Je citerai les habitants du côté, maintenant démoli, de la rue Sainte-Marguerite. Ceux-là ne pouvaient payer 450 francs de loyer. Ils exerçaient de plus des industries insalubres.

Où sont-ils allés ? Que sont-ils devenus ? C'est là une question grave qui doit attirer notre attention.

Croyez-vous que la solution proposée par M. Deschamps remédie à la situation ? Je suis convaincu du contraire. Si l'on démolissait les impasses et les cités qui sont encore très nombreuses dans les quartiers excentriques, la population qui en serait chassée continuerait, comme par le passé, à errer dans la banlieue. Des industriels y loueraient des terrains pour y construire des huttes en lattes et en terre battue, vrais foyers d'infection.

Jamais ces malheureux expropriés, les seuls auxquels l'expropriation ne profite pas. ne payeront, et pour cause, 450 francs de loyer.

M. DESCHAMPS, rapporteur. — Il y en a d'autres qui sont tout aussi intéressants.

M. LEVRAUD. — Je m'occupe d'abord de ceux dont la position est la plus difficile, de ceux qui peuvent à peine économiser par an 150 francs pour payer leur loyer.

Après cela, je verrai ce que l'on pourrait faire pour les autres, pour ceux qui peuvent payer 450 francs ou même 750 francs.

M. le Rapporteur nous a déclaré que l'Administration avait autrefois présenté un projet d'après lequel, en évaluant le terrain à 35 francs le mètre, on obtiendrait à peine un revenu de 3 °/₀. Aujourd'hui on nous parle de 6 °/₀. Cela ne tient pas debout ; je vais vous dire pourquoi.

M. Deschamps, dans son rapport, estime le revenu brut de la maison dont il propose la construction à 20,000 francs ; il en retranche les charges, soit 2,000 francs, et il conclut à un revenu net de 18,000 francs et à un intérêt annuel de 6 °/₀.

Mais il faut bien prévoir des non-valeurs pour 2,000 francs par an.

Et, en effet, une maison qui rapporte 20,000 francs par an brut ne rapporte pas 18,000 francs net, mais seulement 15 ou 16,000 francs.

M. DESCHAMPS, rapporteur. — L'estimation a été faite par l'agent-voyer.

M. LEVRAUD. — Je la conteste. Je regrette, quant à moi, que cette tentative de construction de logements à bon marché se fasse dans de pareilles conditions.

Je suis très partisan de la création de logements de ce genre, et, si j'ai l'honneur de revenir dans cette assemblée, je me promets de reprendre cette idée. Mais, étant donnée la façon dont la proposition est présentée, je demande au Conseil de la repousser.

M. Bassinet. — L'estimation a été faite par un commissaire-voyer, qui peut être considéré comme un des plus habiles, à raison des estimations qu'il a faites pour l'opération de la rue Monge.

Mais je suis obligé de déclarer que les comptes de M. Deschamps sont aussi fantastiques que les contes d'Hoffmann.

Comme M. Levraud, je suis partisan des logements à bon marché, mais à la condition qu'ils soient réellement à bon marché. Que nous dit M. Deschamps ? Que sa maison, construite sur une superficie de 284 mètres, coûtera 211,000 francs. Moi qui suis quelque peu de la partie et qui sais que le prix de revient est de 700 francs le mètre...

M. Deschamps, rapporteur. — Vous êtes bien sûr de cela, Monsieur Bassinet ?

M. Bassinet. — Sans doute : la construction vaut partout 700 francs le mètre ; de plus, quand une maison a plus de façade qu'une autre, il est reconnu qu'elle coûte plus cher que celle-ci, et c'est le cas de la vôtre.

Votre maison coûtera donc comme construction, à 700 francs le mètre, 198,800 francs. Mais est-ce tout ? Non, Messieurs. Cette maison, d'une superficie de 284 mètres, est construite sur un terrain de 330 mètres. Or, le mètre peut être évalué à 400 francs — (je dis 400 francs, car les terrains voisins de cette propriété ont été vendus, non pas 400 francs, mais 448 francs le mètre) — le prix d'acquisition du sol sera donc de 400 × 330 = 132,000 francs. 198,000 francs de construction et 132,000 francs d'acquisition font, non plus 211,000 francs, mais 330,000 francs

M. DESCHAMPS, rapporteur. — Je ne puis laisser le Conseil sous l'impression des observations de M. Bassinet. Page 2 de mon rapport, j'évalue à 99,000 francs le prix du terrain que je fais entrer en compte. J'ai pris pour base la vente d'un terrain voisin faite sur le pied de 300 francs. (*Très bien!*)

M. BASSINET. — Je me suis servi de vos propres paroles. Et je suis fondé à évaluer à 400 francs le prix du mètre de ce terrain, puisque il y a peu de temps un terrain voisin s'est vendu 448 francs.

D'une part, est-il sérieux d'appeler logements à bon marché des logements de 450 francs de loyer, et maisons à bon marché des maisons où l'on trouve des appartements de 700 francs ?

Certes, ceux qui paient des loyers de 450 francs sont intéressants, mais ils le sont moins que ceux qui paient 200 francs, — et ceux-là sont nombreux à Paris.

Votre proposition n'est pas de nature à rendre service aux nécessiteux, car vous savez qu'on n'admet pas à l'inscription aux bureaux de bienfaisance les indigents qui ont un loyer de 300 francs.

Quand à l'évaluation du revenu, je dis également que votre chiffre est erroné.

Le jour où la Ville sera propriétaire de maisons à loyer et qu'un de ses locataires ne pourra pas payer son terme, il est bien évident que le conseiller du quartier viendra demander à l'Administration de temporiser et qu'on ne pourra agir avec rigueur.

Le Mont-de-piété, qui loue des appartements, perd ainsi 25 °/₀ de ses loyers chaque année pour des raison analogues, car cette administration ne veut pas faire expulser ses locataires malheureux,

Je dis que nous ne pouvons adopter les conclusions du rapport de M. Deschamps; étant partisan des maisons à bon marché, je ne veux pas qu'on engage la question dans ces conditions.

Si l'on fait de telles maisons, il faut les construire sur des terrains de peu de valeur.

Quant au prix de 450 francs pour le loyer annuel, c'est plus que le quart du gain d'un employé pendant un an ; c'est donc trop cher.

Je regrette de ne pas voir à son banc M. le directeur des Travaux ; il vous dirait qu'il est hostile à cette combinaison, qui risque de compromettre la question des logements à bon marché.

M. Sauton. — Je vous demande la permission de vous expliquer dans quelles conditions la 3e Commission a voté les conclusions qu'elle vous soumet.

Imposer aux acquéreurs de terrains communaux l'obligation de réserver dans leurs constructions des logements à bon marché est un des points du programme que beaucoup d'entre nous ont accepté. Mais ce qu'on appelle logement à bon marché est chose relative et dépend de la situation du terrain.

Un logement qui vaudra 450 francs rue Monge, ne vaudra plus que 250 francs peut-être dans un autre quartier.

La question des logements à bon marché n'a pas fait un pas depuis qu'elle est soulevée ; on l'agite souvent, on ne la résout jamais.

Les logements à bon marché, du reste, ne manquent pas dans les quartiers excentriques.

M. Levraud. — Ils sont insalubres; ce n'est pas ainsi que nous les voulons.

M. Sauton. — Ce qui manque, ce sont les moyens de communication : lorsque ceux-ci existeront, les logements à bon marché seront vite construits.

Ce que la Commission a voulu, c'est prouver la possibilité d'imposer aux propriétaires l'obligation de réserver dans leurs immeubles des logements à bon marché.

M. Paul VIGUIER. — Nous craignons de fournir un argument aux adversaires des logements à bon marché en choisissant un exemple mal placé.

M. SAUTON. — Il s'agit de savoir si vous allez prendre une décision équivalant à dire que vous ne vous occuperez jamais d'assurer aux ouvriers des logements à bon marché...

M. LEVRAUD. — Il ne s'agit pas de cela. Tous les adversaires du projet de M. Deschamps sont des partisans des logements à bon marché.

M. SAUTON. — Notre collègue M. Vaillant a demandé, dans de nombreuses propositions, que les cahiers des charges de vente de terrains communaux continssent l'obligation pour le propriétaire de réserver des logements à bon marché.

Chaque fois, M. le directeur des Travaux a déclaré que, si une telle clause était introduite dans le cahier des charges, la valeur des terrains baisserait considérablement et que la Ville les vendrait dans de mauvaises conditions.

Eh bien, la 3e Commission a voulu faire une expérience qui permette de savoir si nous pouvons insérer une pareille obligation dans les cahiers des charges.

Quant aux conditions de l'opération, elles sont des moins onéreuses. Le revenu, estimé à 18,000 francs, n'est pas calculé sur la dépense de 211,000 francs, mais sur la somme de 300,000 francs qui comprend la valeur du terrain.

M. LEVRAUD. — Ce terrain vaut bien plus de 99,000 francs.

M. Sauton. — C'est une erreur. Dans les dernières adjudications, des terrains mis en vente à raison de 300 francs le mètre n'ont pas trouvé d'acquéreur.

M. Bassinet. — Le terrain voisin a été vendu plus cher.

M. Sauton. — C'est un terrain d'angle. En tout cas, cela ne ferait qu'une augmentation de 9,000 francs.

Je me résume.

Nous demandons que la Ville fasse une expérience qui se présente dans de bonnes conditions. Nous serons ainsi fixés et nous saurons si dans l'avenir il nous sera possible d'imposer aux acquéreurs de terrains communaux l'obligation de construire des maisons mixtes.

Enfin, j'ajoute qu'il sera toujours loisible de ne pas garder cette maison et de la vendre, en imposant à l'acquéreur certaines conditions.

M. Réties. — Ne tentez pas cette expérience. S'il y a — et je le crois — quelque chose à faire, il faut le faire dans les quartiers les plus pauvres.

M. Piperaud. — Dans le vôtre, par exemple!

M. Réties. — Je n'ai jamais soulevé de questions de clocher. Je parle au nom de la classe pauvre, de la classe ouvrière en général.

Si vous avez un reliquat de crédit que vous puissiez appliquer à des constructions ouvrières, c'est dans les endroits où cette classe a élu domicile qu'il faut bâtir des maisons, car de la sorte on pourra lui rendre service.

Il est certain que le quartier de la rue Monge est un quartier bourgeois et que les ouvriers n'iront pas habiter des logements de 450 francs,

M. DESCHAMPS, rapporteur. — Mais il y a là des employés et des petits commerçants qui sont intéressants.

M. RÉTIES. — Les ouvriers le sont davantage.

Dans la classe ouvrière, vous trouvez des familles nombreuses qui n'ont pour vivre que le salaire que touche leur chef au jour le jour. Vienne le chômage, elles sont bientôt sans abri. C'est pour ces familles que je voudrais que l'on contruisît d'abord des logements.

C'est pourquoi, dans le but de réclamer des renseignements à M. le directeur des Travaux, je demande le renvoi de la discussion à demain.

M. LEVRAUD. — Non! Il faut en finir.

M. RÉTIES. — Alors je demande que l'essai se fasse dans un des quartiers les plus pauvres de Paris.

M. DESCHAMPS, rapporteur. — La Commission est disposée à étudier toutes les questions relatives aux logements à bon marché. Mais elle a pensé qu'il pouvait être intéressant de tenter un essai dans le centre même de Paris. En effet, il y a du côté de la rue Monge une population composée notamment de commerçants et d'employés que les expropriations chassent de leur logement.

C'est pour cette catégorie de citoyens que nous avons voulu créer une maison contenant des logements à bon marché.

M. LEVRAUD. — Le Conseil, qui est partisan de la création de logements à bon marché, ne saurait, en repoussant la proposition qui lui est soumise, se donner l'apparence de combattre l'idée de cette création.

Je demande, en conséquence, le renvoi à la Commission pour complément d'études.

VOIX NOMBREUSES. — Oui! Oui!

Le renvoi à la Commission est prononcé.

Proposition de M. Paul Brousse relative aux logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 23 juin 1890.*)

M. Paul Brousse. — J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Conseil une proposition dont je demande le renvoi à la 3e Commission.

Il s'agit d'un projet à étudier pour fournir à la population parisienne des logements salubres et à bon marché.

Chaque fois que de grands travaux ont lieu dans Paris, nécessairement il s'ensuit une crise des loyers. On l'a vu en 1882. Quand une crise semblable éclate, ni les pouvoirs publics, ni l'industrie de l'habitation ne peuvent la conjurer. Il faut pour l'éviter prendre des mesures d'avance.

Le Conseil votera certainement de grands travaux ; nous voudrions pouvoir être préparés pour éviter la crise qui pourra s'ensuivre.

Tel est le motif du dépôt de notre proposition. En voici le texte :

Le Conseil

Invite sa 3e Commission à étudier et à lui présenter un projet tendant à assurer à la population parisienne des logements à bon marché et placés dans de bonnes conditions d'hygiène.

Signé : Paul BROUSSE, LAVY, Prudent DERVILLERS, BERTHAUT, RÉTIES, FAILLET, CAUMEAU.

Le renvoi à la 3e Commission est prononcé.

Mise en adjudication d'un terrain, sis rue Lagrange et rue de la Bûcherie, qui avait été réservé pour la construction d'une maison contenant des logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 31 décembre 1890.*)

M. DESCHAMPS, au nom de la 3e Commission. — Messieurs, nous vous proposons d'autoriser la mise en adjudication d'un terrain communal situé rue de la Bûcherie et rue Lagrange (prolongement de la rue Monge).

Vous connaissez cette question (1). Nous avions demandé l'édification d'une maison mixte, mais depuis six mois le terrain a augmenté de valeur, il vaut actuellement 600 francs, au lieu de 300 francs, prix auquel a été vendu le terrain voisin. Il ne faut donc plus songer à l'édification d'une maison mixte sur un emplacement aussi cher, et nous vous prions aujourd'hui d'autoriser cette mise en adjudication.

Je profite de cette occasion pour demander à l'Administration ce qu'elle entend faire pour dédommager de ses frais M. Legros, architecte, qui a établi les plans et devis de la maison mixte qui devait être édifiée sur cet emplacement.

---

(1) Voir pages 1198 et suivantes.

L'Administration, qui avait désigné cet architecte, s'est réservé le soin d'examiner le montant de l'indemnité à lui allouer.

Cette allocation sera de toute justice.

D'ailleurs, nous conservons les plans, qui pourront être d'une grande utilité pour l'étude des projets de construction de logements à bon marché.

Les conclusions de la Commission sont adoptées dans la forme ci-après.

Délibération 1388 de 1890.

Mise en vente d'un terrain rue Lagrange (M. Deschamps, *rapporteur*).

(31 décembre 1890.)

Le Conseil,

Vu sa délibération du 9 août 1889, par laquelle il a ajourné la mise en vente d'un terrain situé rue Monge prolongée, ledit terrain devant servir à la construction d'une maison mixte comprenant des logements à bon marché :

Vu le mémoire, en date du 17 juillet 1890, par lequel M. le préfet de la Seine expose que la valeur dudit terrain est trop élevée pour qu'on puisse y tenter l'expérience demandée par le Conseil et lui propose de mettre ledit terrain en adjudication sur une mise à prix de 300 francs le mètre,

Délibère :

Article premier. — La délibération susvisée du 9 août 1889 (1) est modifiée en ce sens que la construction d'une maison mixte sera exécutée, non pas sur un des terrains communaux de la rue Lagrange, mais sur un terrain communal à rechercher dans un quartier plus éloigné du centre.

Art. 2. — M. le préfet de la Seine est, en conséquence, autorisé à mettre en vente, aux enchères publiques, sur la mise à prix de 300 francs le mètre, le terrain communal situé rue Lagrange, à l'angle de la rue de la Bûcherie, et d'une superficie d'environ 300 m. q.

---

(1) Voir page 1187.

Proposition de M. Vaillant tendant à la construction, avenue de la République, d'une maison-type contenant des logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 25 mars 1891.)

M. Vaillant. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante :

Le Conseil,

Considérant :

Que, par l'avenue de la République, une vaste région va s'ouvrir pour la construction de maisons où la population ouvrière, chassée du centre de la ville par la cherté de la vie, doit pouvoir trouver des logements salubres et à bon marché ;

Qu'il importe qu'il soit donné à ces constructions un exemple, un modèle type de ce qui peut et doit être fait ;

Qu'un quelconque des terrains, propriété de la Ville, acquis pour la percée de la section de l'avenue de la République comprise entre le boulevard de Ménilmontant et la rue Sorbier, choisi à cet effet, serait admirablement placé,

Délibère :

L'Administration est invitée à choisir, parmi les terrains appartenant

à la Ville, le long de la section de l'avenue de la République comprise entre le boulevard de Ménilmontant et la rue Sorbier, un terrain où puisse être édifiée dans les meilleures conditions possibles, et de façon à pouvoir servir de modèle pour des constructions semblables, une maison de logements salubres et à bon marché.

L'Administration est invitée à présenter au plus tôt un mémoire pour la construction de cette maison et sa location par la Ville.

Signé : Vaillant.

Renvoyée à la 3e Commission et à l'Administration.

Proposition de M. Berthaut tendant à la construction de maisons à bon marché destinées à loger les ouvriers expropriés par suite des opérations de voirie.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 17 juillet 1891.)

M. BERTHAUT. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante :

Le Conseil,

Considérant :

Que les travaux d'hygiène, de salubrité, de circulation doivent avoir pour but l'amélioration de la population en général, que jusqu'à présent les travaux surtout de voies nouvelles ne profitent spécialement qu'à trois catégories de personnes :

1° Aux boutiquiers, industriels, dont l'indemnité d'expropriation est souvent, sinon toujours, supérieure au préjudice causé ;

2° Aux propriétaires, par le fait soit des expropriations, soit des plus-values subies à la suite des travaux, et cela sans le moindre effort de travail produit de leur part ;

Que la plus légère atteinte à leur propriété leur est indemnisée trop libéralement ;

Que les difficultés rencontrées pour l'évaluation desdites indemnités démontrent que les indemnisables subordonnent à leur intérêt personnel les intérêts généraux ;

Que seuls les ouvriers et employés se trouvent constamment lésés par les travaux d'améliorations, dont ils supportent les plus lourdes charges :

Que ces travaux leur causent les dépenses supplémentaires suivantes :

1° D'abord le déménagement forcé, obligés qu'ils sont de quitter le quartier nouveau transformé, qu'il leur est impossible à l'avenir d'habiter, les loyers étant hors de leurs moyens par la hausse immédiate ;

2° L'éloignement du centre de leurs occupations les obligeant à des dépenses continuelles de locomotion. Il faut ajouter à cela un surcroit de fatigue produit par la prolongation de la journée de travail, du temps employé par la distance à parcourir du domicile à l'atelier et vice versa :

Ajoutons en troisième lieu qu'ils ne peuvent profiter des mesures d'hygiène, de salubrité, d'assainissement créées dans leur ancien quartier, puisqu'ils sont forcés d'aller se loger dans d'autres endroits, aussi, sinon plus insalubres que ceux où ils habitaient précédemment ;

Voire même se restreindre de loyer pour faire face aux nouvelles charges citées plus haut ;

Afin que ces derniers puissent jouir des améliorations auxquelles ils ont un droit légitime,

Délibère :

Article premier. — Une statistique de la population ouvrière sera dressée en même temps que le devis des expropriations à faire.

D'après les résultats de cette statistique, il sera construit une quantité suffisante d'habitations pour loger la population ouvrière expropriée, soit dans les immeubles acquis par la Ville, soit sur les terrains lui appartenant avant ou par le fait des expropriations.

Les logements seront loués au prix de revient des immeubles, y compris les frais d'entretien.

En cas de revente des terrains de la Ville, il sera inséré au cahier des charges une clause imposant les conditions ci-dessus mentionnées.

Art. 2. — Un rapport sera déposé au plus tôt, permettant d'appliquer cette mesure aux quartiers en transformation, ainsi qu'à ceux à transformer.

Signé : BERTHAUT, FAILLET.

Renvoyée à la 3e Commission.

Exonération en faveur de propriétaires de maisons ouvrières des Buttes-Chaumont de la taxe d'écoulement direct à l'égout.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 1er mars 1893.*)

M. Lazies, au nom de la 6e Commission. — Les propriétaires des maisons ouvrières (1) du quartier des Buttes-Chaumont demandent l'exonération de la redevance réclamée par la Ville pour écoulement direct à l'égout.

La Commission vous propose, Messieurs, d'accorder aux pétitionnaires l'exonération complète de cette redevance pendant quatre ans, à partir du 1er janvier 1892.

Ces conclusions sont adoptées.

(1) La construction de ces maisons est due à l'initiative privée.

Proposition de M. Vaillant tendant à ne vendre les terrains disponibles du XXe arrondissement qu'avec la condition d'y élever des maisons contenant des logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 1er décembre 1893.*)

M. Vaillant. — J'ai l'honneur de déposer la proposition suivante :

Le Conseil,

Considérant que, par l'ouverture de l'avenue de la République et de diverses voies de communication, en même temps que les rapports sont devenus plus faciles avec le reste de Paris, la cherté des terrains et des loyers a cru rapidement dans le XXe arrondissement ;

Qu'il est urgent d'y établir, dès maintenant, des logements bon marché et salubres, si l'on ne veut repousser au delà des fortifications la population ouvrière de cet arrondissement industriel ;

Qu'actuellement, par suite d'opérations de voirie, une grande quantité de terrains de construction vont être vendus par la Ville ;

Qu'il importe que cette vente ait lieu à des conditions qui assurent à la population ouvrière la faculté de rester dans Paris et à portée de son travail,

Délibère :

Tous les terrains de construction à vendre par la Ville dans le XXe arrondissement ne seront vendus qu'à la condition qu'une partie des immeubles à construire, partie qui ne pourra être inférieure à la moitié de l'immeuble, sera occupée par des logements salubres et à bon marché.

Signé : Vaillant.

Renvoyée à la 3e Commission.

M. Vaillant. — Messieurs, je reprends aujourd'hui une proposition que j'ai faite déjà, et il y a longtemps, mais qui n'a jamais été rapportée. J'espère que, vu l'urgence de la question, la 3e Commission voudra bien présenter un rapport prochain et favorable.

Voici cette proposition :

Le Conseil,

Considérant :

Que les ouvriers, chassés du centre de Paris par la cherté des vivres et surtout du logement, trouvent déjà difficilement des demeures salubres et bon marché dans les quartiers périphériques ;

Que, si des mesures immédiates ne sont pas prises, Paris deviendra inhabitable à la population ouvrière, forcée de se réfugier hors des fortifications ;

Qu'il y a là un danger pour la République, en même temps qu'un dommage grave pour la classe ouvrière parisienne ;

Que, si utiles que puissent être les constructions de maisons à petits logements salubres par la Ville, cette solution ne peut, dans les conditions actuelles du régime d'exception auquel est soumis Paris, devenir la solution unique et générale de cette importante question ;

Qu'on pourrait arriver à une solution certaine dans ces mêmes conditions si, quand un terrain de construction est vendu par la Ville, il était imposé comme obligation à l'acheteur et constructeur de donner à l'immeuble une place en rapport avec l'utilité locale pour l'établissement de logements salubres et bon marché, mais toujours la plus grande possible,

Délibère :

L'Administration est invitée à ne plus vendre un seul terrain pour construction sans imposer comme condition d'achat l'obligation d'établir des logements salubres et bon marché occupant, en rapport avec la situation et les besoins locaux, une partie, la plus grande partie possible de l'immeuble.

L'Administration est invitée à déterminer, au point de vue de l'hygiène et de la commodité, le plan de ces logements et à fixer le maximum de leur loyer.

Signé : Vaillant, Chauvière.

Renvoyée à la 3e Commission.

Rejet de demandes d'exonération de frais d'écoulement direct à l'égout dans le quartier des Buttes-Chaumont en faveur de propriétaires de maisons ouvrières.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 22 décembre 1893.*)

M. FROMENT-MEURICE, au nom de la 1re Commission. — Par une délibération en date du 1er mars dernier (1), le Conseil municipal, sur la proposition de la 6e Commission et sur le rapport de M. Lazies, a décidé d'accorder à douze propriétaires de maisons ouvrières du quartier neuf des Buttes-Chaumont l'exonération entière pendant quatre ans, à partir du 1er janvier 1892, de la redevance perçue par la Ville pour écoulement direct à l'égout.

Quand le dossier revint à l'Administration il contenait six pétitions nouvelles signées d'une centaine de noms, ceux de tous les propriétaires intéressés, et l'Administration, d'accord avec le précédent rapporteur, M. Lazies, a jugé qu'il y avait lieu de soumettre de nouveau l'affaire au Conseil et de lui demander s'il entendait maintenir sa délibération en l'étendant à tout un quartier.

(1) Voir page 1222.

Cette généralisation, Messieurs, n'était évidemment pas dans l'esprit du Conseil. Il s'agissait de soustraire au paiement d'une somme importante (plus de 20,000 francs) toute une série de propriétaires.

C'est la première fois qu'on prononcerait l'exonération d'une redevance ayant le caractère essentiel d'un service rendu ; ce principe une fois admis pourrait être étendu à d'autres quartiers également intéressants et entrainer les plus graves perturbations dans notre budget.

J'ajouterai que ces taxes sont le gage de l'emprunt spécial qui doit nous permettre d'achever l'assainissement de Paris et que nous devons les respecter, quel que soit l'intérêt qui s'attache à la construction d'habitations ouvrières.

D'ailleurs, le Parlement est saisi d'un projet de tarification nouvelle qui favorise ce genre d'immeubles et abaisse à 10 francs la taxe de 30 francs qu'ils paient actuellement pour l'écoulement direct à l'égout.

Votre 1re Commission vous propose donc : 1o de rapporter la délibération du 1er mars dernier, et 2o de rejeter les nouvelles pétitions ; elle invite en outre l'Administration à hâter de tout son pouvoir l'adoption du nouveau tarif, en exprimant le vœu que la taxe dont il s'agit ne soit fixée à la Chambre qu'à 10 fr. au lieu de 30 francs.

M. PICAU. — Le Conseil municipal a, le 1er mars 1893, décidé d'accorder aux pétitionnaires l'exonération complète de la redevance réclamée par la Ville pour écoulement direct à l'égout.

Ce dégrèvement n'a pas encore été approuvé par M. le Préfet, et la 6e Commission a fait connaître que sa bonne foi avait été surprise, et qu'en présence du nombre de maisons auxquelles le dégrèvement s'appliquerait, il y avait lieu de ne pas donner suite à cette mesure.

Le tarif remanié a fait surgir un projet de loi, en ce moment déposé à la Chambre des députés.

Ce projet prévoit le remplacement de la taxation nouvelle basée sur le revenu net des immeubles; il en résulte que, dans l'espèce, le droit de 30 francs se trouverait ramené à 10 francs seulement.

Je demande au Conseil s'il veut revenir sur la décision prise le 1er mars 1893; qu'il soit tenu compte aux petits propriétaires du versement de 30 francs qu'ils ont fait et que le supplément de 20 francs vienne en déduction des années suivantes à payer.

Le principe de la proportionnalité est admis; je demande au Conseil de l'autoriser en ce cas, les intéressés pouvant arguer de la délibération prise le 1er mars 1893.

Il faut aussi tenir compte, Messieurs, de ce fait, que nous nous trouvons en présence de travailleurs qui ne sont pas encore propriétaires et ne le deviendront qu'à la condition de payer leur loyer à un taux très élevé pendant 15 ou 18 ans consécutifs.

M. DESCHAMPS. — Personne n'avait dit que la taxe dût rester fixée à 10 francs.

M. PICAU. — Songez à l'ouvrier qui a acheté sa maison par annuités.

M. LAMPUÉ. — Bah! il cesse d'être intéressant dès qu'il devient propriétaire! (*Rires.*)

M. FROMENT-MEURICE, rapporteur. — Et d'ailleurs le propriétaire réel est souvent la société qui a construit les immeubles.

M. PICAU. — Pas entièrement, et c'est en faveur des ouvriers

dont j'ai parlé que je maintiens ma proposition de faire porter sur les exercices suivants, à 10 francs par exercice, la somme de 30 francs qui a pu être versée par eux.

M. DESCHAMPS. — En somme, quelle est la valeur des immeubles qui font l'objet du rapport ?

M. PICAU. — 4,500 francs environ.

M. Arsène LOPIN, président de la 6e Commission. — Nous ne pouvons pas faire de graduation comme celle qu'on nous propose.

Il peut arriver qu'un autre gros propriétaire rachète la maison et se trouve ainsi exonéré.

Messieurs, adopter de telles propositions, c'est mettre l'arbitraire le plus absolu entre les mains de l'Administration. Il n'est pas admissible qu'un propriétaire paye tel prix et un autre propriétaire tel autre prix. Je proteste au nom de la 6e Commission.

M. LE DIRECTEUR ADMINISTRATIF DES TRAVAUX. — Le tarif comprend une catégorie à 30 francs et une catégorie à 60 francs. Voilà le tarif que nous appliquons. Il est possible qu'on ait dit à ces propriétaires qu'un nouveau tarif était soumis au Parlement. Mais ce n'est qu'un projet, et ce tarif s'appliquerait à toute la population et non à tel ou tel propriétaire.

M. FROMENT-MEURICE, rapporteur. — Je maintiens les conclusions de la Commission.

Ces conclusions, mises aux voix, sont adoptées, et le Conseil prend la délibération suivante :

Délibération 1193 de 1893.

Rejet de demandes d'exonération de frais d'écoulement direct à l'égout dans le quartier neuf des Buttes-Chaumont en faveur de propriétaires de maisons ouvrières.

(22 décembre 1893.)

Le Conseil,

Vu le mémoire, en date du 6 juillet 1893, par lequel M. le préfet de la Seine lui transmet des pétitions d'un certain nombre de propriétaires du quartier d'Amérique, partie dite « quartier neuf des Buttes-Chaumont », qui sollicitent le dégrèvement des taxes du tout à l'égout pour leurs propriétés ;

Vu sa délibération, en date du 1er mars 1893, accordant à plusieurs propriétaires l'exonération entière de cette taxe pendant quatre années, à partir du 1er janvier 1892 ;

Vu le rapport de M. le directeur administratif des Travaux ;

Sur les conclusions de sa 1re Commission,

Délibère :

Article premier. — La délibération susvisée du 1er mars 1893 est rapportée.

Art. 2. — Sont repoussées les pétitions nouvelles tendant au dégrèvement de la taxe d'écoulement direct à l'égout formées par certains propriétaires de la partie du quartier d'Amérique dite « quartier neuf des Buttes-Chaumont ».

Art. 3. — L'Administration est invitée à hâter, en ce qui la concerne, l'adoption du nouveau tarif de ladite taxe.

Proposition de M. Picau relative à l'exonération de la redevance pour écoulement à l'égout en faveur de propriétaires de maisons ouvrières du quartier des Buttes-Chaumont.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 9 mars 1894.)

M. PICAU. — Messieurs, par une délibération du 1er mars 1893 (1), le Conseil municipal avait décidé d'accorder à douze propriétaires de maisons ouvrières du quartier neuf des Buttes-Chaumont l'exonération entière, pendant quatre ans, à partir du 1er janvier 1892, de la redevance perçue par la Ville pour écoulement direct à l'égout, sur la réclamation de tous les propriétaires de ce quartier demandant l'exonération. A la séance du 22 décembre 1893 (2), le Conseil, sur le rapport de M. Froment-Meurice, au nom de la 1re Commission, repoussa la demande d'exonération.

Aujourd'hui, les divers propriétaires viennent de recevoir la carte à payer, avec la mention suivante :

« Pétition rejetée par le Conseil municipal. — Année 1891. 30 fr. 05 c.; année 1892, 60 fr. 05; année 1893, 60 fr. 05 c. »

---

(1) Voir page 1222.
(2) Voir page 1226.

Ce qui fait pour un seul 150 fr. 40 c. à payer dans les huit jours sous peine de poursuites ; d'autres ont reçu des feuilles de 90 francs, 60 francs et 30 francs.

L'Administration avait bien compris qu'il n'était pas juste d'imposer une seule chute à l'égout, chute qui se trouve à l'entrée de chaque villa donnant sur la rue de Mouzaïa ou la rue du Général-Brunet.

En somme, les étages sont en longueur dans ces villas au lieu d'être en hauteur, et l'égout ne reçoit que par une seule chute, tout comme dans une propriété de plusieurs corps de bâtiments comportant six ou sept étages et dont le nombre de locataires est plus grand des deux tiers que dans la plus grande villa de ce quartier annexe.

Au point de vue du paiement, je citerai la villa des Lilas, qui paye 750 francs par an pour un nombre de locataires moindre des deux tiers qu'une propriété à plusieurs corps de bâtiments qui paye à la Ville une redevance de.....

L'Administration, dis-je, avait bien compris l'impossibilité de continuer à imposer d'une façon aussi disproportionnelle, car elle a déposé à la Chambre des députés un projet qui prévoit le remplacement de la taxation par chute par une taxation nouvelle basée sur le revenu net des immeubles. Il en résulterait que, dans l'espèce, le droit de 30 francs se trouverait ramené à 10 francs.

Je viens, Messieurs, en déposant les pétitions des intéressés, vous demander de bien vouloir surseoir à toute poursuite, en leur accordant le temps nécessaire pour se liquider des sommes à eux réclamées, et de renvoyer à la Commission compétente la proposition suivante :

Le Conseil.

Considérant :

Que la taxe de 30 fr. 05 c. par chute imposée aux maisons ouvrières

du quartier neuf des Buttes-Chaumont n'est pas en proportion des autres immeubles de Paris, et tenant compte du projet de l'Administration soumis aux délibérations de la Chambre des députés,

Délibère :

Conformément au projet soumis à la Chambre des députés et relatif à une nouvelle taxation des chutes à l'égout, il sera tenu compte, aux propriétaires des maisons ouvrières du quartier neuf des Buttes-Chaumont, des sommes versées par eux en surplus de celles qui seraient fixées par ledit projet, depuis le 1er janvier 1892.

Signé : PICAU.

Renvoyée à la 1re Commission.

Adoption d'une proposition de M. Picau tendant à la suspension des poursuites exercées contre des propriétaires de maisons ouvrières, débiteurs de la Ville, pour redevances de chutes à l'égout.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 11 juin 1894.)

M. PICAU. — Messieurs, l'Administration municipale a établi, pour le paiement de la redevance du tout à l'égout, une échelle proportionnelle au rapport de l'immeuble, ce qui ramène à 10 francs la redevance pour les maisons ouvrières, au lieu de la somme de 30 francs qui est réclamée par l'Administration.

J'ai, Messieurs, déposé une proposition demandant au Conseil d'appliquer cette somme de 10 francs au lieu de 30 francs ; ma proposition est renvoyée à la 1re Commission (1).

La Chambre des députés a adopté le projet qui est actuellement soumis au vote du Sénat.

Sur ma demande, M. Alpy, rapporteur de la proposition, consent à attendre le vote du Sénat pour faire le dépôt de son rapport.

Je viens, Messieurs, vous demander d'inviter l'Administration

(1) Voir cette proposition page 1232.

à surseoir à toute poursuite, tant que le Conseil n'aura pas délibéré sur ma proposition.

M. le Directeur administratif des Travaux. — C'est au Conseil à décider ; il nous a chargé de faire des poursuites, nous les exerçons.

M. le Président. — Il n'y a pas d'opposition ? L'Administration est invitée à cesser toute poursuite.

Résolution relative à des remises demandées pour chutes à l'égout par des propriétaires de maisons ouvrières du quartier des Buttes-Chaumont.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 5 décembre 1894.)

M. Alpy, au nom de la 1re Commission. — Notre collègue M. Picau appelle l'attention sur la situation de petits propriétaires très intéressants. Ce sont des ouvriers en général qui ont traité avec des sociétés et qui, par le paiement d'annuités, deviennent propriétaires de la maison qu'ils habitent. Ils ont été victimes de divers mécomptes, notamment de la redevance pour chute à l'égout à laquelle ils ne s'attendaient pas.

Sachant qu'une loi devait prononcer une réduction de taxe, M. Picau nous a demandé d'appliquer par anticipation à ces petits propriétaires une détaxe de 20 francs, en d'autres termes de ne leur faire payer que 10 francs au lieu de 30 francs.

La loi a, en effet, été votée le 10 juillet dernier et donne satisfaction à M. Picau à partir du 1er janvier 1895.

Notre collègue propose d'assurer à cette mesure un effet rétroactif, en remontant jusqu'au 1er janvier 1892, au profit des petits propriétaires en question.

Lorsque nous avons examiné la liste des propriétaires, nous avons remarqué que, parmi eux, il n'y avait pas que des petits

propriétaires, auxquels nous nous intéressons tous. Nous avons reconnu, et M. Picau avec nous, qu'une mesure d'ensemble était impossible, d'autant plus qu'une détaxe ainsi prononcée aurait constitué un précédent et aurait eu l'inconvénient de nous lier pour l'avenir.

La Commission vous propose donc de repousser toute réduction accordée par mesure générale. Mais elle engage les petits propriétaires à saisir le Conseil par voie de pétition individuelle. avec justifications à l'appui. Et je n'ai pas besoin d'ajouter que la Commission examinera ces demandes de remise avec la plus grande bienveillance.

Les conclusions de la Commission sont adoptées.

Pétition d'habitants du XXe arrondissement tendant à la création de logements à bon marché.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 5 décembre 1894.*)

M. LANDRIN. — Messieurs, depuis quelque temps, dans les arrondissements de la périphérie, les expropriations faites en vue de créer de grandes voies de communication ont eu pour résultat de remplacer par des édifices somptueux, renfermant des logements de luxe, beaucoup de maisons où les ouvriers pouvaient trouver à se loger à bon marché.

Une proposition avait été présentée par M. Vaillant, tendant à ce que les terrains communaux, dans le XXe arrondissement, ne fussent vendus qu'à condition qu'une moitié de l'immeuble serait occupée par des logements à bon marché (1).

Cette proposition est rappelée dans une pétition revêtue de nombreuses signatures d'habitants du XXe arrondissement, et dont je demande le renvoi à la 3e Commission.

M. LAZIES — La 3e Commission est saisie de la proposition de M. Vaillant; mais il est difficile de vendre les terrains dans les conditions qui y sont énoncées. Il semblerait préférable de

(1) Voir cette proposition page 1223,

soumettre à un concours un projet de construction de maisons renfermant des logements à bon marché. Je présume que M. Landrin pourrait se rallier à cette solution.

M. Landrin. — Je ne puis me rallier à la solution proposée : j'estime que la Ville a le droit, en vendant ses terrains, de fixer les conditions auxquelles des constructions y seront élevées. Sans demander une solution immédiate de la question des maisons à bon marché, je demande que la pétition soit renvoyée à la 3e Commission. Quand celle-ci nous présentera un rapport, la discussion pourra être engagée sur le fond.

Le renvoi à la 3e Commission est prononcé.

Réclamations relatives au paiement de la taxe pour déversements du tout à l'égout par divers propriétaires de maisons ouvrières du quartier des Buttes-Chaumont.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 27 mars 1895.)

M. Alpy, au nom de la 1re Commission. — Messieurs, nous avons été saisis par M. Picau d'une pétition de quatre-vingt-cinq propriétaires du XIXe arrondissement demandant que la taxe annuelle de 30 francs qui leur est réclamée pour le déversement du tout à l'égout soit abaissée à 10 francs.

Cette affaire a une longue histoire que je rappellerai brièvement.

Le 1er mars 1893 (1), sur un rapport de M. Lazies, au nom de la 6e Commission, le Conseil s'était laissé aller, par un sentiment de bienveillance que je comprends mais qui n'était pas sans danger, comme vous l'allez voir, à accorder à quatre propriétaires du quartier des Buttes-Chaumont l'exonération pendant quatre années de la redevance réclamée par la Ville pour écoulement direct à l'égout.

Le vote a eu lieu sans débat.

(1) Voir page 1222.

Aussitôt cette décision connue, une centaine de propriétaires du même quartier ont demandé — naturellement — à bénéficier de la même mesure.

La 1re Commission, à l'examen de laquelle ces pétitions furent renvoyées, comprit qu'il était impossible de demeurer dans cette voie qui pouvait conduire à des dégrèvements indéfinis; aussi proposa-t-elle, le 22 décembre 1893 (1), par l'organe de M. Froment-Meurice : 1° de rapporter la délibération du 1er mars 1892, et 2° de rejeter les nouvelles pétitions; elle invitait en outre l'Administration à hâter de tout son pouvoir l'adoption du nouveau tarif, en exprimant le vœu que la taxe dont il s'agit ne soit fixée par la Chambre qu'à 10 francs au lieu de 30 francs.

Ces conclusions furent adoptées, à cette date, par le Conseil.

Le 9 mars 1894 (2), M. Picau reprit la question par un autre moyen, et il déposa une proposition tendant à escompter en faveur de propriétaires de son quartier la diminution à intervenir du fait de la loi dans les redevances pour chutes à l'égout. Le 11 juin suivant ()3, il obtenait qu'on suspendit les poursuites jusqu'au vote de la loi, alors à l'étude, et qui fut votée le 10 juillet 1894. Cette loi accorde à la plupart des propriétaires en question une taxe réduite de 30 francs à 10 francs, à partir du 1er janvier 1895.

Néanmoins, M. Picau a maintenu sa proposition tendant à appliquer rétroactivement la taxe atténuée, pour les quatre années antérieures à 1894.

Le Conseil n'a pas cru pouvoir suivre notre collègue et prononcer une exonération de taxe par voie de mesure générale, et le 5 décembre dernier, sur mon rapport, il a écarté la demande globale de ces propriétaires en décidant que la situation des inté-

---

(1) Voir page 1226.

(2) Voir page 1232.

(3) Voir page 1235.

ressés ne pouvait être examinée que par cas particulier et sur pétition individuelle.

C'est dans ces conditions que nous sommes saisis aujourd'hui de 85 pétitions individuelles de propriétaires.

Toutes ces pétitions ont été examinées par l'Administration et la Commission avec un grand esprit de bienveillance.

La municipalité du 19e arrondissement a été consultée et il résulte de l'enquête qu'il y a lieu d'écarter 25 demandes.

Pour les 60 autres, bien que les pétitionnaires n'aient aucun droit à invoquer, on se trouve en présence de situations très intéressantes, dignes de notre bienveillance, et nous avons considéré qu'il convenait d'accorder des exonérations à ces propriétaires, nommément désignés dans notre projet de délibération.

Seulement nous avons cru devoir borner la remise à l'année 1894 et c'est sur ce point que M. Picau se trouve en désaccord avec la Commission, dont il se propose de combattre les conclusions.

M. Picau nous dit : « Je vous remercie de la concession que vous faites. Avec vous je reconnais qu'il y a lieu d'écarter les 25 propriétaires qui payent plus aujourd'hui que précédemment, je retiens les 60. Mais je vous demande d'étendre l'exemption pour ceux-ci aux années 1892 et 1893. »

On ferait perdre ainsi, je le fais remarquer, sans une raison bien appréciable, une somme supplémentaire de 2,400 francs à la ville de Paris.

J'ajoute que nous serions alors en présence de gens dont les uns ont payé et dont les autres n'ont pas payé. Il nous faudrait donc provoquer, de la part de M. le Préfet, pour ceux qui ont payé, un arrêté de restitution ou un arrêté d'imputation sur les termes à venir et, si nous ne pouvions l'obtenir, les mauvais payeurs se trouveraient plus favorisés que ceux qui ont payé leur dette.

Je ne puis, dans ces conditions, que maintenir les conclusions que la Commission m'a chargé de vous soumettre.

M. Picau. — Nous sommes en présence d'une affaire qui traine depuis longtemps déjà. M. Alpy, le rapporteur, nous avait promis dans son rapport antérieur d'examiner avec toute la bienveillance possible les demandes des intéressés.

Je ne vous retiendrai pas longtemps, Messieurs, mais je vous demande la permission de vous exposer très brièvement la situation.

Au début, 8 petits propriétaires demandèrent l'exonération de la taxe du tout à l'égout; cette exonération leur fut accordée. Alors 180 autres propriétaires suivirent leur exemple, mais le Conseil, revenant sur sa première décision, refusa tout dégrèvement.

En 1893, ces mêmes petits propriétaires exposaient au Conseil que leurs maisonnettes, placées en villas, ne comportent qu'un étage représentant en longueur moins de logements qu'un seul immeuble de six étages n'en présente en hauteur. Or, ils payaient par maisonnette 30 francs de chute à l'égout quand l'immeuble de six étages ne payait que 90 francs.

De son côté, l'Administration, reconnaissant le bien fondé de ces réclamations, présentait aux pouvoirs publics un projet de loi tendant à imposer les immeubles d'un revenu inférieur à 500 francs à 10 francs par an et par chute à l'égout.

Ce projet de loi a été adopté en 1894 et est aujourd'hui appliqué.

Forts de cette nouvelle mesure, les petits propriétaires (qui ne seront effectivement propriétaires que dans 40 ans) demandèrent au Conseil de leur tenir compte de cette nouvelle taxation depuis 1891.

La Commission refusa le dégrèvement général et proposa d'examiner les demandes d'exonérations individuelles.

85 petits propriétaires ont adressé des demandes.

Remarquez, Messieurs, qu'au début il y avait 188 demandes.

La Commission, après examen, a encore réduit ce nombre à 60, éliminant 25 demandeurs qui, d'après la nouvelle taxation, doivent payer 30 francs par an de chute à l'égout.

Voilà donc, Messieurs, 60 petits propriétaires qui vous demandent de leur appliquer une taxe de 10 francs au lieu de 30 francs par an, reconnue par l'Administration elle-même comme trop élevée.

Exonérer les 60 demandeurs pour les quatre années, c'est faire réaliser par la Ville une perte de 4,800 francs.

La Commission propose seulement d'exonérer ces 60 ouvriers, pour l'année 1894, d'une somme de 20 francs, soit 1,200 francs.

J'ai, Messieurs, abandonné l'année 1891. Il me reste à vous demander de vouloir bien accepter le dégrèvement pour 1892, 1893 et 1894, soit une somme de 3,600 francs.

C'est donc, Messieurs, ce dégrèvement que je vous prie d'accorder. La Commission acceptant le dégrèvement pour 1894, soit 1,200 francs, c'est une somme de 2,400 francs seulement qui nous divise.

Je prie le Conseil d'accorder ce dégrèvement à des ouvriers qui, comme je l'ai dit plus haut, ne seront propriétaires que dans quarante ans, si eux et la maison existent encore. J'ajoute, Messieurs, que voilà un quartier où la viabilité, l'éclairage, existent à peine, où les moyens de communication font défaut. La ville de Paris y dépense peu, puisque tout l'entretien est à la charge des propriétaires.

J'estime que le Conseil ne peut refuser de faire œuvre de justice et d'accepter la demande de dégrèvement que je dépose pour les années 1892, 1893 et 1894. Vous n'oublierez pas, Messieurs, que les demandeurs sont des ouvriers intéressants, qui, pour la

plupart, ont été trompés par les promesses des vendeurs de terrains et de maisons.

J'ai toute confiance en la sympathie du Conseil et lui demande d'accepter ma proposition.

M. Vorbe. — J'appuie complètement les observations de mon collègue Picau, car, au point de vue économique, les gens dont il est question sont plutôt des locataires que des propriétaires.

M. Weber. — Quand ils seront définitivement propriétaires, leurs maisons leur tomberont sur le dos.

M. Picau. — Voici le texte de ma proposition :

Le Conseil

Délibère :

Le dégrèvement de 20 francs pour chute à l'égout, proposé pour 1894 en faveur de soixante petits propriétaires par la 1re Commission, sera également étendu aux années 1892 et 1893, et ce à titre exceptionnel.

Signé : Picau, Brard, Archain, Landrin.

M. Grébauval. — Messieurs, il ne faut pas, sous prétexte d'égalité, commettre une injustice flagrante. Nous sommes en présence d'ouvriers ayant acheté à terme des bicoques qui, dans quarante ans, lorsqu'ils en seront définitivement propriétaires, seront par terre depuis longtemps.

Ces immeubles ont été construits par la banque Soubeyran. Le locataire, jusqu'à fin des paiements, en reste locataire. Vous aviez voté des taxes qui frappaient ces petites maisons comme de grands immeubles. Or, depuis, des catégories ont été établies.

L'Administration et le Conseil lui-même ont si bien reconnu la justesse de nos réclamations qu'ils ont proposé de ramener la taxe de 30 francs à 10 francs.

Aujourd'hui ce principe est consacré par la loi. Il ne s'agit donc plus que de savoir si la ville de Paris, pour gagner 1,900 francs, va profiter de l'oubli que nous avons commis lors de notre premier vote et faire payer à ces pauvres gens trois fois plus, pendant trois ans, qu'ils ne payeront désormais. (*Assentiment.*)

Ils viennent nous dire : « Nous avons donné 30 francs pour ce que vous reconnaissez n'en valoir que 10. Vous ne pouvez nous rendre victimes de votre propre erreur. Portez les sommes en compte. »

Si cela est, il n'y a rien à objecter.

J'insiste sur ce point que ceux qui ont payé ne demandent pas le remboursement de l'excédent ; ils acceptent qu'il soit à valoir sur le recouvrement à venir. Est-ce excessif ?

Quant à ceux qui n'ont pas encore payé, ils sont prêts à le faire, sur les nouvelles bases, naturellement.

J'aurais compris, sans l'approuver, que la Commission se montrât inflexible et se retranchât derrière le règlement.

M. ALPY, rapporteur. — C'est, en effet, ce que la Commission eût dû faire.

M. GRÉBAUVAL. — C'est possible, mais je discute votre rapport et non ce que vous auriez pu mettre dedans.

M. ALPY. — Nous avons voulu accorder l'exonération aux propriétaires intéressants.

M. GRÉBAUVAL. — Votre rapport aurait pu dire : « Nous n'accordons aucun dégrèvement. Nous avons fait une erreur, tant pis ! » Votre rapport ne le dit pas. Aujourd'hui on veut couper

la poire en deux; or, il ne serait digne ni du Conseil ni de la ville de Paris de trancher ainsi l'affaire entre les petits propriétaire et nous. Ce marchandage n'est pas admissible. Refusez nettement le dégrèvement ou accordez-le complet.

M. Picau. — Ils ont tout à leur charge : balayage, éclairage, etc.

M. Grébauval. — Ils sont victimes de la faillite Soubeyran : le syndic les a traqués, alors qu'on n'exécute ni égout, ni trottoirs, rien. Puisque vous voulez leur faire remise de la taxe d'un an, ne soulevez pas de discussion pour leur rendre la taxe de la seconde année.

Donnez tout ou rien. Je suis convaincu que le Conseil donnera tout, et je m'en remets à sa générosité du soin de terminer ainsi une querelle qui ne devrait pas occuper aussi longtemps et aussi souvent le temps de cette Assemblée. (*Très bien !*)

M. Sauton. — Il ne peut y avoir qu'une question d'espèce. M. Grébauval nous dit d'appliquer la taxation ou de dégrever.

M. Grébauval. — Je ne demande pas le dégrèvement. Ce que je désire, c'est que le Conseil fasse verser les sommes dues ou fasse remise de la taxe. Ne chicanez pas pour 1,000 francs.

M. Sauton. — Il y a dans Paris un très grand nombre d'immeubles qui pourraient être dégrevés quant à la taxation.

Remarquez que, sur un rapport fait par M. Lazies, je crois, on a accordé le dégrèvement à quatre propriétaires. Immédiatement cent quatre-vingt-cinq autres propriétaires ont réclamé la même faveur.

M. Weber. — On déclare que c'est à titre exceptionnel.

M. SAUTON. — La délibération porte qu'on va les dégrever.

Il faut qu'il soit entendu que les bénéficiaires de la mesure sont dans la situation de recevoir un secours de loyer.

M. GRÉBAUVAL. — Pour quelques-uns d'entre eux il s'agit de 40 °/o de leur loyer.

M. SAUTON. — Personnellement, je n'y ferais pas opposition. Remarquez que je ne parle pas au nom de la Commission ; mais il est nécessaire que la mesure soit votée dans ces conditions.

M. CAUMEAU. — Parfaitement ; c'est une décision prise à titre exceptionnel.

M. SAUTON. — Peut-être, pour quelques-uns d'entre eux, sera-t-il désagréable de recevoir quelque chose qui ressemble à un secours.

M. PICAU. — En aucune façon.

M. ALPY, rapporteur. — La tournure que donnent à l'affaire les explications de M. Grébauval serait presque de nature à nous faire regretter la mesure de générosité que nous proposons au Conseil ; nous ne la regrettons pas, toutefois, mais, après examen de l'affaire, la Commission considère qu'elle ne peut proposer une mesure plus large, et elle maintient ses conclusions.

M. PICAU. — Je maintiens également ma proposition, qui consiste à étendre aux années 1892 et 1893 la mesure que la Commission propose de restreindre à l'année 1894.

La proposition de M. Picau, mise aux voix, est adoptée.

Le Conseil prend la délibération suivante :

Délibération P. 2513 de 1894.

Dégrèvement de frais d'écoulement direct à l'égout en faveur de divers propriétaires de maisons ouvrières du quartier neuf des Buttes-Chaumont.

(27 mars 1895.)

Le Conseil,

Vu les demandes adressées par 85 propriétaires du groupe d'immeubles désigné « quartier neuf des Buttes-Chaumont » et tendant à obtenir le dégrèvement partiel des frais d'écoulement direct à l'égout dus pour les années 1891, 1892, 1893 et 1894 ;

Vu la lettre du maire du XIXe arrondissement, en date du 5 février 1895 ;

Vu la loi du 10 juillet 1894 édictant un nouveau tarif pour les chutes à l'égout à partir du 1er janvier 1895 ;

Sur le rapport verbal de M. Alpy, au nom de la 3e Commission, exposant que la situation de tous les pétitionnaires est signalée comme digne d'intérêt et qu'il y a lieu, en conséquence, par une mesure exceptionnelle de bienveillance, de faire application rétroactive, pour l'année 1894, du tarif nouveau de 1895 à ceux d'entre eux pour lesquels ce tarif comporte une réduction de redevance ;

Vu la proposition de M. Picau tendant à accorder, à titre exceptionnel, à 60 propriétaires du « quartier neuf des Buttes-Chaumont » un dégrèvement de 20 francs applicable à chacune des années 1892, 1893 et 1894 sur les redevances mises à leur charge pour chutes à l'égout,

Délibère :

Il est fait remise, à titre gracieux, à chacun des 60 pétitionnaires dont les noms suivent, d'une somme de 20 francs applicable à chacune des années 1892, 1893 et 1894 et représentant la différence entre le montant de leur ancien abonnement et le montant de la taxe qui leur est imposée à partir du 1er janvier 1895 par la nouvelle loi du 10 juillet 1894, savoir :

(*Suivent les noms.*)

Proposition de M. Paul Bernard tendant à la construction de maisons à bon marché en bordure de l'hospice de la Salpêtrière.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 29 décembre 1895.)

M. Paul Bernard. — Messieurs, je désire rappeler à l'Administration d'une façon plus effective les démarches que j'ai faites auprès d'elle en vue d'un projet de constructions avec logements à bon marché en bordure de l'hospice de la Salpêtrière. Il y a là des terrains considérables qui ne servent à rien et qui, par le moyen que j'indique, pourraient être utilisés au grand avantage de la population ouvrière.

Je dépose la proposition suivante :

Le Conseil

Délibère :

L'Administration est invitée à présenter d'urgence un projet sur les constructions à bon marché le long du mur de la Salpêtrière, sur le boulevard de l'Hôpital et place de la Salpêtrière.

Signé : Paul Bernard.

Renvoyée à l'Administration.

Loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché (1)

Le Sénat et la Chambre des députés ont adopté,

Le président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. — Il pourra être établi dans chaque département un ou plusieurs comités des habitations à bon marché.

Ces comités ont pour mission d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché, soit par des particuliers ou des sociétés, en vue de les louer ou de les vendre à échéances fixes ou par paiements fractionnés à des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, notamment à des ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire, soit par les intéressés eux-mêmes pour leur usage personnel.

Art. 2. — Ces comités peuvent recevoir des subventions de l'État, des départements et des communes, ainsi que des dons et legs, aux conditions prescrites par l'art. 910 du Code civil pour les établissements d'utilité publique.

Toutefois, ils ne peuvent posséder d'autres immeubles que celui qui est nécessaire à leurs réunions.

Ils peuvent faire des enquêtes, ouvrir des concours d'architecture, distribuer des prix d'ordre et de propreté, accorder des encouragements pécuniaires, et plus généralement employer les moyens de nature à

(1) Étant donnée l'importance de la loi du 30 novembre 1894, il nous paraît indispensable de l'insérer dans le présent recueil, ainsi que le règlement d'administration publique du 21 septembre 1895 pour son application.

provoquer l'initiative en faveur de la construction et de l'amélioration des maisons à bon marché.

Dans le cas où ces comités cesseraient d'exister, leur actif après liquidation pourra être dévolu, sur avis du Conseil supérieur institué à l'art. 14 ci-après, aux sociétés de construction des habitations à bon marché, aux associations de prévoyance et aux bureaux de bienfaisance de la circonscription.

Art. 3. — Les frais de local et de bureau, l'allocation au secrétaire du comité et les jetons de présence qui pourront être alloués, à titre d'indemnité de déplacement, aux membres des comités n'habitant pas la localité où se tiendraient les réunions pourront être mis par le conseil général à la charge du budget départemental.

Art. 4. — Ces comités sont institués par décret du président de la République, après avis du conseil général et du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Le même décret détermine l'étendue de leur circonscription et fixe le nombre de leurs membres, dans la limite de neuf au moins et de douze au plus.

Le tiers des membres du comité est nommé par le conseil général, qui le choisit parmi les conseillers généraux, les maires et les membres des chambres de commerce ou des chambres consultatives des arts et manufactures de la circonscription du comité.

Les deux autres tiers sont nommés par le préfet : l'un, parmi les personnes spécialement versées dans les questions d'hygiène, de construction et d'économie sociale; l'autre, parmi les membres des sociétés de construction d'habitations à bon marché, des sociétés mutuelles de prévoyance et d'épargne et des syndicats professionnels institués conformément à la loi.

Ces comités ainsi constitués font leur règlement, qui est soumis à l'approbation du préfet. Ils désignent leur président et leur secrétaire. Ce dernier peut être pris en dehors du comité.

Ces comités sont nommés pour trois ans.

Leur mandat peut être renouvelé.

Art. 5. — Les avantages concédés par la présente loi s'appliquent exclusivement :

En ce qui concerne les maisons individuelles destinées à être acquises par les personnes visées à l'art. 1er, ou construites par elles, aux immeubles dont le revenu net imposable à la contribution foncière, déterminé conformément à l'art. 5 de la loi du 8 août 1890, ne dépasse pas de plus d'un dixième ;

Dans les communes au-dessous de 1,000 habitants, quatre-vingt-dix francs (90 fr.);

De 1,001 à 5,000 habitants, cent cinquante francs (150 fr.);

De 5,001 à 30,000 habitants, cent soixante-dix francs (170 fr.);

De 30,001 à 200,000 habitants et dans celles qui sont situées dans un rayon de 40 kilomètres autour de Paris, deux cent-vingt francs (220 fr.);

Dans les communes de 200,001 habitants et au-dessus, trois cents francs (300 fr.);

A Paris, trois cent soixante-quinze francs (375 fr.);

En ce qui a trait aux maisons individuelles ou collectives destinées à être louées, à celles dont le revenu net imposable, pour leur intégralité ou pour chacun des logements les composant et destinés à être loués séparément, ne comporte pas un chiffre supérieur à ceux qui sont indiqués ci-dessus pour chaque catégorie de communes.

Art. 6. — Les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux peuvent, avec l'autorisation du préfet, employer une fraction de leur patrimoine, qui ne pourra excéder un cinquième, à la construction de maisons à bon marché, dans les limites de leurs circonscriptions charitables, ainsi qu'en prêts hypothécaires aux sociétés de construction de maisons à bon marché et aux sociétés de crédit qui, ne construisant pas elles-mêmes, ont pour objet de faciliter l'achat ou la construction de ces maisons, et en obligations de ces sociétés.

La Caisse des dépôts et consignations est autorisée à employer, jusqu'à concurrence du cinquième, la réserve provenant de l'emploi des fonds des caisses d'épargne qu'elle a constituée, en obligations négociables des sociétés de construction et de crédit indiquées au paragraphe précédent.

Art. 7. — La Caisse d'assurances en cas de décès, instituée par la loi du 11 juillet 1868, est autorisée à passer avec les acquéreurs ou les constructeurs de maisons à bon marché, qui se libèrent du prix de leur habitation au moyen d'annuités, des contrats d'assurances temporaires ayant pour but de garantir à la mort de l'assuré, si elle survient dans la période d'années déterminée, le paiement des annuités restant à échoir.

Le chiffre maximum du capital assuré ne pourra pas dépasser la somme déduite du taux de capitalisation de 4.27 % appliqué au revenu net énoncé à l'art. 5.

Tout signataire d'une proposition d'assurance faite dans les conditions

du paragraphe premier du présent article devra répondre aux questions et se soumettre aux constatations médicales qui seront prescrites par les polices. En cas de rejet de la proposition, la décision ne devra pas être motivée. L'assurance produira son effet dès la signature de la police, nonobstant toute clause contraire.

La somme assurée sera, dans le cas du présent article, cessible en totalité dans les conditions fixées par les polices.

La durée du contrat devra être fixée de manière à ne reporter aucun paiement éventuel de prime après l'âge de soixante-cinq ans.

Art. 8. — Lorsqu'une maison individuelle, construite dans les conditions édictées par la présente loi, figure dans une succession, et que cette maison est occupée, au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur, par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants, il est dérogé aux dispositions du Code civil, ainsi qu'il est dit ci-après :

1° Si le défunt laisse des descendants, l'indivision peut être maintenue, à la demande du conjoint ou de l'un de ses enfants, pendant cinq années à partir du décès.

Dans le cas où il se trouverait des mineurs parmi les descendants, l'indivision pourra être continuée pendant cinq années à partir de la majorité de l'aîné des mineurs, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans.

Si le défunt ne laisse pas de descendants, l'indivision pourra être maintenue pendant cinq ans à partir du décès, à la demande et en faveur de l'époux survivant, s'il en est copropriétaire au moins pour moitié et s'il habite la maison au moment du décès.

Dans ces divers cas, le maintien de l'indivision est prononcé par le juge de paix, après avis du conseil de famille;

2° Chacun des héritiers et le conjoint survivant, s'il a un droit de copropriété, a la faculté de reprendre la maison, sur estimation. Lorsque plusieurs intéressés veulent user de cette faculté, la préférence est accordée d'abord à celui que le défunt a désigné, puis à l'époux, s'il est copropriétaire pour moitié au moins. Toutes choses égales, la majorité des intéressés décide. A défaut de majorité, il est procédé par voie de tirage au sort. S'il y a contestation sur l'estimation de la maison, cette estimation est faite par le comité des habitations à bon marché et homologuée par le juge de paix. Si l'attribution de la maison doit être faite par la majorité ou par le sort, les intéressés y procèdent sous la présidence du juge de paix, qui dresse procès-verbal des opérations.

Art. 9. — Sont affranchies des contributions foncières et des portes

et fenêtres les maisons individuelles ou collectives destinées à être louées ou vendues, et celles qui sont construites par les intéressés eux-mêmes, pourvu qu'elles réunissent les conditions exigées par les art. 1 et 5.

Cette exemption sera annuelle et d'une durée de cinq années à partir de l'achèvement de la maison. Elle cesserait de plein droit si, par suite de transformations ou d'agrandissements, l'immeuble perdait le caractère d'une habitation à bon marché et acquérait une valeur sensiblement supérieure au maximum légal.

Pour être admis à jouir du bénéfice de la présente loi, on devra produire, dans les formes et les délais fixés par l'art. 9, paragraphe 3, de la loi du 8 août 1890, une demande qui sera instruite et jugée comme les réclamations pour décharge ou réduction de contributions directes. Cette demande pourra être formulée dans la déclaration, exigée par le même article de ladite loi, de tout propriétaire ayant l'intention d'élever une construction passible de l'impôt foncier.

Les parties des bâtiments dont il est question au présent article destinées à l'habitation personnelle donneront lieu, conformément à l'art. 2 de la loi du 4 août 1844, à l'augmentation du contingent départemental dans la contribution personnelle mobilière, à raison du vingtième de leur valeur locative réelle, à dater de la troisième année de l'achèvement des bâtiments, comme si ces bâtiments ne jouissaient que de l'immunité ordinaire d'impôt foncier accordée par l'art. 88 de la loi du 3 frimaire an VII aux maisons nouvellement construites ou reconstruites.

Sont exemptées de la taxe établie par l'article premier de la loi du 20 février 1849, dans les termes de la loi du 29 décembre 1875, les sociétés, quelle qu'en soit la forme, qui ont pour objet exclusif la construction et la vente des maisons auxquelles s'applique la présente loi.

La taxe continuera à être perçue pour les maisons exploitées par la société ou mises en location par elle.

Art. 10. — Les actes constatant la vente de maisons individuelles à bon marché, construites par les bureaux de bienfaisance, hospices ou hôpitaux, les sociétés de construction, ou par des particuliers, soit avec leurs propres ressources, soit avec le concours des sociétés de crédit mentionnées aux art. 6 et 11, sont soumis aux droits de mutation établis par les lois en vigueur.

Toutefois, lorsque le prix aura été stipulé payable par annuités, la perception de ce droit pourra, sur la demande des parties, être effectuée

en plusieurs fractions égales, sans que le nombre de ces fractions puisse excéder celui des annuités prévues au contrat ni être supérieur à cinq. Il sera justifié de la qualité de l'acquéreur par un certificat du maire de sa résidence. Il sera également justifié, par un certificat du maire de la commune de la situation, que l'immeuble a été reconnu exempt de l'impôt foncier par application des art. 5 et 9, ou que, tout au moins, une demande d'exemption a été formée dans les conditions prévues par ces articles. Ces deux certificats seront délivrés sans frais, chacun en double original, dont l'un sera annexé au contrat de vente, et l'autre déposé au bureau de l'enregistrement, lors de l'accomplissement de la formalité.

Le paiement de la première fraction du droit aura lieu au moment où le contrat sera enregistré; les autres fractions seront exigibles d'année en année et seront acquittées dans le trimestre qui suivra l'échéance de chaque année, de manière que la totalité du droit soit acquittée dans l'espace de quatre ans et trois mois au maximum, à partir du jour de l'enregistrement du contrat.

Si la demande d'exemption d'impôt foncier qui a motivé le fractionnement de la perception vient à être définitivement rejetée, les droits non encore acquittés seront immédiatement recouvrés.

Dans le cas ou, par anticipation, l'acquéreur se libérerait entièrement du prix avant le paiement intégral du droit, la portion restant due deviendrait exigible dans les trois mois du règlement définitif. Les droits seront dus solidairement par l'acquéreur et par le vendeur.

L'enregistrement des actes visés au présent article sera effectué dans les délais fixés et, le cas échéant, sous les peines édictées par les lois en vigueur. Tout retard dans le paiement de la seconde fraction ou des fractions subséquentes des droits rendra immédiatement exigible la totalité des sommes restant dues au Trésor. Si la vente est résolue avant le paiement complet des droits, les termes acquittés ou échus depuis plus de trois mois demeureront acquis au Trésor; les autres tomberont en non-valeur.

La résolution volontaire ou judiciaire du contrat ne donnera ouverture qu'au droit fixe de trois francs (3 fr.).

Art. 11. — Les actes nécessaires à la constitution et à la dissolution des associations de construction ou de crédit actuellement existantes, ou à créer, telles qu'elles sont définies dans la présente loi, sont dispensés du timbre et enregistrés gratis, s'ils remplissent les conditions prévues par l'art. 68, paragraphe 3, n° 4, de la loi du 22 frimaire an VII.

Les pouvoirs en vue de la représentation aux assemblées générales sont dispensés du timbre. Toutefois, ces sociétés restent soumises aux droits de timbre pour leurs titres d'actions et obligations, ainsi qu'au droit de timbre-quittance établi par l'art. 18 de la loi du 23 août 1871.

Ces sociétés ne seront admises au bénéfice de ces exonérations et des autres faveurs concédées par la loi qu'autant que leurs statuts, approuvés par le ministre compétent, sur l'avis du Conseil supérieur institué par l'art. 14, limiteront leurs dividendes à un chiffre maximum.

Art. 12. — L'abonnement au timbre souscrit pour leurs actions par ces sociétés ne subira aucune réduction, quelle que soit la diminution du capital social; mais, en cas d'émissions nouvelles, les droits de timbre resteront les mêmes tant que le capital social précédemment soumis à l'abonnement ne sera pas dépassé.

Art. 13. — Les mêmes sociétés sont dispensées de toute patente. Elles sont également exonérées de l'impôt sur le revenu attribué aux actions et aux parts d'intérêt, à la condition que les statuts imposent pour ces titres la forme nominative, mais seulement pour les associés dont le capital versé, constaté par le dernier inventaire, ne dépassera pas deux mille francs (2,000 fr.).

Les sociétés actuellement existantes jouiront, au même titre que celles qui se fonderont après la promulgation de la loi, de cette dispense et des autres faveurs ou immunités qu'elle concède, à la condition de modifier leurs statuts, le cas échéant, conformément à ses prescriptions.

Art. 14. — Il sera constitué auprès du ministre du commerce et de l'industrie un Conseil supérieur des habitations à bon marché auquel devront être soumis tous les règlements à faire en vertu de la présente loi, et d'une façon générale toutes les questions concernant les logements économiques.

Les comités locaux lui adresseront chaque année, dans le courant de janvier, un rapport détaillé sur leurs travaux. Le Conseil supérieur en donnera le résumé, avec ses observations, dans un rapport d'ensemble adressé au président de la République.

Art. 15. — Un règlement d'administration publique déterminera les mesures propres à assurer l'application des dispositions qui précèdent et notamment : 1° l'organisation et le fonctionnement du Conseil supérieur des habitations à bon marché et des comités locaux ; 2° les dispositions que devront contenir les statuts des sociétés de construction et

de crédit, pour que ces sociétés puissent bénéficier des faveurs de la loi; 3° les conditions dans lesquelles la caisse d'assurance en cas de décès pourra organiser des assurances temporaires; 4° la procédure à suivre pour l'application de l'art. 8.

Art. 16. — La présente loi est applicable à l'Algérie.

La présente loi, délibérée et adoptée par le Sénat et par la Chambre des députés, sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 30 novembre 1894.

Signé : CASIMIR-PÉRIER.

Le Ministre des finances,

Signé : R. Poincaré.

Le Ministre du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes,

Signé : V. Lourties.

Décret du 21 septembre 1895 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché.

Le président de la République française,

Sur le rapport du ministre du Commerce, de l'Industrie, des Postes et des Télégraphes;

Vu la loi du 30 novembre 1894, relative aux habitations à bon marché, et notamment l'article 15;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à bon marché;

Vu l'avis de la Commission supérieure des caisses d'assurances en cas de décès et d'accidents;

Vu l'avis du garde des sceaux, ministre de la Justice, du ministre de l'Intérieur et du ministre des Finances;

Le Conseil d'État entendu.

Décrète :

TITRE Ier.

DES COMITÉS LOCAUX.

Article premier. — Les comités locaux institués par décret du président de la République et composés suivant les formes prescrites par l'article 4 de la loi du 30 novembre 1894 sont installés par le préfet dans l'arrondissement chef-lieu et par les sous-préfets dans les autres arrondissements.

Art. 2. — Dans sa première séance, le comité désigne son président et, s'il y a lieu, un vice-président.

Il nomme aussi soit un secrétaire-trésorier, soit un secrétaire et un trésorier, qui peuvent être pris en dehors du comité.

Art. 3. — Le comité délibère valablement lorsque la moitié plus un des membres qui le composent sont présents.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des votants.

S'il y a partage, la voix du président est prépondérante.

En cas de vacance provenant de démission ou de décès, il y est pourvu, selon les catégories, par le préfet, dans un délai de trois mois, et par le Conseil général, dans la session qui suivra.

Art. 4. — Le comité se réunit sur convocation du président quand les besoins l'exigent ou lorsque trois membres le demandent par écrit.

Il doit au moins se réunir une fois par trimestre. A défaut de convocation pendant plus de six mois, le préfet devra convoquer le comité.

Tout membre qui s'abstiendra de se rendre à trois convocations successives, sans motif reconnu légitime par le comité, sera déclaré démissionnaire par le préfet.

Art. 5. — Dans le courant de janvier, le comité adresse au ministre du Commerce, par l'intermédiaire du préfet, un rapport détaillé sur ses travaux et l'état de sa situation financière, avec les comptes de l'exercice écoulé et le budget de l'exercice courant.

Art. 6. — Pour l'exécution des dispositions prévues aux articles 1 et 2 de la loi, le comité pourra, s'il y a lieu, déléguer à une ou plusieurs personnes telle mission spéciale à laquelle ses membres ne seraient pas en mesure de procéder par eux-mêmes.

Art. 7. — L'indemnité de déplacement qui pourra être allouée, en vertu de l'article 3 de la loi, aux membres du comité n'habitant pas la localité où se tiendraient les réunions, ne dépassera pas deux francs cinquante (2 fr. 50 c.) par myriamètre parcouru en allant et en revenant.

Art. 8. — En cas de démission simultanée de plus de la moitié des membres du comité, le Conseil supérieur, saisi par un rapport du préfet au ministre, émettra son avis sur la reconstitution ou la dissolution du comité.

Il en sera de même si, après deux convocations successives, la

seconde par lettre recommandée, le comité ne se trouvait pas en nombre pour délibérer, ou s'il commettait des abus graves dans l'exercice de ses fonctions.

La dissolution est prononcée par décret du président de la République, qui statue sur la dévolution de l'actif, conformément au paragraphe 4 de l'article 2 de la loi.

TITRE II.

DES DISPOSITIONS QUE DEVRONT CONTENIR LES STATUTS DES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION ET DE CRÉDIT.

Art. 9. — Les sociétés de construction de maisons à bon marché et les sociétés de crédit qui, ne construisant pas elles-mêmes, ont pour but de faciliter l'achat ou la construction de ces maisons, doivent, pour bénéficier des faveurs de la loi, indiquer dans leurs statuts :

1° Qu'elles ont pour but exclusif soit de procurer l'acquisition d'habitations salubres et à bon marché à des personnes qui ne sont déjà propriétaires d'aucune maison, soit de mettre en location des habitations de cette nature, soit d'améliorer des habitations déjà existantes ;

2° Que les dividendes sont limités à quatre pour cent (4 %) au plus ;

3° Que les statuts, ainsi que toute modification qui y serait apportée, doivent être approuvés par le ministre du Commerce, sur l'avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché ;

4° Que, dans les six mois qui suivent la clôture de chaque exercice, le compte rendu de l'assemblée générale de la société, accompagné du bilan, sera adressé, par l'intermédiaire du préfet, au ministre du Commerce pour être soumis au comité permanent ;

5° Que lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne pourra attribuer l'actif qui resterait, après payement du passif et remboursement du capital-actions versé, qu'à une société constituée conformément aux prescriptions de la loi du 30 novembre 1894, la délibération dont il s'agit devant être approuvée par le ministre, sur l'avis du Conseil supérieur.

TITRE III.

DÉTERMINATION DU CINQUIÈME DU PATRIMOINE DES BUREAUX DE BIENFAISANCE, HOSPICES ET HÔPITAUX.

Art. 10. — Le cinquième du patrimoine des établissements de bienfaisance qui pourra être employé, conformément aux dispositions du paragraphe 1er de l'article 6 de la loi, devra être calculé d'après le cours de la Bourse pour les valeurs mobilières et, pour les immeubles, d'après l'évaluation qui en sera faite par un expert nommé par le préfet.

Les immeubles affectés aux services d'assistance ne seront pas compris dans cette évaluation et n'entreront pas en ligne de compte.

Les biens mobiliers ou immobiliers provenant de fondations et grevés d'une charge spéciale n'entreront en ligne de compte que sous déduction de la somme nécessaire pour faire face à ces charges.

En aucun cas la somme dont les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux pourront ainsi disposer ne dépassera le montant de leur fortune mobilière.

TITRE IV.

DES ASSURANCES TEMPORAIRES EN CAS DE DÉCÈS.

Art. 11. — L'acquéreur, le locataire avec promesse de vente, ou le constructeur d'une maison à bon marché, qui veut garantir par une assurance le payement des annuités d'amortissement restant à échoir au moment de son décès, adresse une proposition au directeur général de la Caisse des dépôts et consignations.

Le montant de l'assurance ne pourra dépasser :

Pour les immeubles situés dans une commune de 1,000 habitants et au-dessous	2.300 »
De 1,001 à 5,000 habitants	3.900 »
De 5,001 à 30,000 habitants	4.400 »
De 30,001 à 200,000 habitants, ou dans une des communes situées dans un rayon de 40 kilomètres autour de Paris	5.700 »

Dans une commune de 200,001 habitants et au-dessus...	7.700 »
A Paris..	9.700 »

Les propositions d'assurances peuvent être transmises soit par les comités des habitations à bon marché, soit par les sociétés de construction ou de crédit. Ces comités ou sociétés pourront également servir d'intermédiaire entre les assurés et la caisse d'assurance pour toutes les opérations ultérieures.

Art. 12. — Les propositions d'assurances, les polices définitives et les versements de primes sont reçus à la direction générale de la Caisse des dépôts et consignations, à Paris; chez les trésoriers-payeurs généraux et les receveurs particuliers des finances, dans les départements; chez les trésoriers-payeurs et les payeurs particuliers, en Algérie.

Les propositions d'assurances sont également reçues par les percepteurs des contributions directes.

Sur la demande faite par l'assuré au directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, les percepteurs peuvent être autorisés à recevoir les polices définitives et à encaisser les primes.

Art. 13. — Le proposant produit à l'appui de sa demande :

1° Un extrait de son acte de naissance;

2° L'engagement de répondre aux questions et de se soumettre aux constatations médicales qui seront prescrites par les polices;

3° Une déclaration affirmant qu'il ne possède aucune autre maison et que celle en vue de laquelle il veut contracter une assurance rentre dans les limites prévues à l'art. 5 de la loi;

4° Le contrat d'acquisition ou de prêt passé soit avec une société de construction ou de crédit, soit avec un particulier.

Le contrat d'acquisition ou de prêt devra indiquer le nombre, les dates d'échéance et le montant des annuités d'amortissement dont l'assurance devra garantir le payement en cas de décès, ainsi que le taux de l'intérêt.

La proposition est datée et signée par le proposant ou revêtue par le préposé de la Caisse des dépôts et consignations d'une mention énonçant que le proposant ne sait ou ne peut signer.

Art. 14. — La proposition d'assurance, accompagnée des pièces produites à l'appui, est transmise, sans délai, par le préposé qui l'a reçue, à la direction générale de la Caisse des dépôts et consignations. Après

les vérifications nécessaires, le proposant reçoit avis du montant de la prime unique ou des primes annuelles au moyen desquelles il pourra garantir le paiement des annuités d'amortissement mentionnées dans le contrat et l'autorisation de se présenter chez le médecin qui devra procéder à l'examen médical.

Avis de cette autorisation est donné en même temps au médecin.

Art. 15. — Dans chaque canton où des habitations à bon marché seront construites, il sera désigné, par le préfet, un ou plusieurs médecins visiteurs assermentés et chargés d'examiner les proposants.

Leur serment sera reçu soit par le préfet ou le sous-préfet, soit par le juge de paix du canton où résidera le médecin.

Le tarif de la visite médicale sera fixé par un arrêté du préfet du département.

Art. 16. — Le proposant, s'il n'est pas personnellement connu du médecin visiteur, doit se présenter chez celui-ci, assisté d'un délégué de la société de construction ou de crédit, ou de deux témoins imposés au rôle des contributions directes de la commune, qui attesteront l'identité du proposant sur le questionnaire destiné à recevoir les résultats de l'examen du médecin.

Art. 17. — Après que les témoins se sont retirés, le médecin visiteur adresse au proposant les questions contenues dans la première partie du questionnaire et il y consigne les réponses qui lui sont faites; il fait signer cette première partie par le proposant après lui en avoir donné connaissance. Si ce dernier ne peut ou ne sait signer, le médecin en fait mention. Il procède ensuite à l'examen médical, inscrit le résultat de ses observations dans la seconde partie du questionnaire, signe et adresse le tout au directeur général de la Caisse des dépôts et consignations.

Art. 18. — Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations décide s'il y a lieu de refuser l'assurance ou de l'accepter.

Dans le premier cas, il informe le proposant de son refus, qui ne doit jamais être motivé.

Dans le second cas, il transmet au comptable qui a reçu la proposition d'assurance la police définitive en double expédition et un extrait de cette police qui servira au payement des primes.

Art. 19. — La police d'assurance énonce les nom, prénoms, pro-

fession et domicile de l'assuré ainsi que le lieu et la date de sa naissance.

Elle mentionne la durée de l'assurance, la prime unique ou les primes annuelles que l'assuré devra payer aux dates fixées par le contrat, et le montant, après chaque échéance d'amortissement, de la somme que la caisse aurait à payer en cas de décès de l'assuré.

Elle indique que l'assurance doit profiter soit aux ayants droit de l'assuré, soit à un bénéficiaire désigné.

Enfin, elle porte l'engagement réciproque pris par l'assuré d'acquitter les primes aux dates convenues, et, par la caisse d'assurance en cas de décès, représentée par le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, d'effectuer le payement des sommes assurées en se conformant, de part et d'autre, aux conditions particulières du contrat et aux conditions générales imprimées dans la police.

Les deux expéditions de la police sont signées par l'assuré, qui devra faire élection de domicile à Paris.

Si l'assuré ne peut ou ne sait signer, il en est fait mention sur les deux expéditions de la police par le préposé de la Caisse des dépôts et consignations.

Si un bénéficiaire est désigné, il peut donner son acceptation, au moment de la signature de la police, en inscrivant sur les deux expéditions de cet acte la mention : « Vu et accepté, le bénéficiaire », suivie de sa signature.

Le contrat d'assurance produit son effet à partir du paiement de la première prime ou de la prime unique, suivi de la signature de la police par l'assuré ou par son mandataire spécial, alors même que l'assuré viendrait à décéder dans les deux ans du contrat.

Art. 20. — L'assurance peut être contractée soit au moyen d'une prime unique, soit au moyen de primes annuelles décroissantes, proportionnelles au risque de chaque année, soit au moyen de primes annuelles constantes à payer pendant une partie de l'assurance et dont le montant ne devra pas être inférieur au risque de la première année. Dans tous les cas, l'échéance des primes devra être fixée de manière à ne reporter le paiement d'aucune d'elles après l'âge de soixante-cinq ans.

Art. 21. — Les primes annuelles autres que la première sont acquittées, chaque année, à l'échéance fixée par la police.

Art. 22. — A toute époque l'assuré peut convertir ses primes annuelles décroissantes ou constantes en une prime unique.

Il peut également convertir ses primes annuelles décroissantes en primes constantes, dont le montant ne devra pas être inférieur au risque de l'année dans laquelle aura lieu la modification du contrat.

Ces modifications sont constatées par un avenant à la police d'assurance.

Art. 23. — Dans l'application des tarifs, la prime est fixée d'après l'âge de l'assuré à l'échéance de la prime. L'assuré est considéré comme ayant à cette échéance son année d'âge accomplie plus une demi-année.

Art. 24. — Les primes peuvent être acquittées par les sociétés de construction ou de crédit bénéficiaires de l'assurance et par toute personne munie de l'extrait de la police remis à l'assuré en vue du paiement des primes.

La société ou le mandataire verbal qui effectue simultanément des versements de primes ultérieures pour le compte de plusieurs assurés produit un bordereau nominatif donnant le détail des primes versées.

Art. 25. — Le versement de chaque prime effectué soit à la Caisse des dépôts et consignations, soit chez les trésoriers-payeurs-généraux et les receveurs particuliers, en France, soit chez les trésoriers payeurs et payeurs particuliers, en Algérie, est constaté par un récépissé à talon délivré par le comptable qui reçoit le versement.

Art. 26. — Lorsque le versement doit être effectué entre les mains d'un percepteur autorisé à cet effet, conformément à l'art. 12 ci-dessus, le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations transmet un titre de perception à ce comptable.

Le percepteur ne peut faire aucun encaissement de prime sans être nanti de ce titre de perception.

Le versement de chaque prime effectué dans ces conditions est constaté par une quittance extraite du journal à souche.

Art. 27. — Le paiement des primes peut également être opéré à la Caisse des dépôts et consignations, au moyen de mandats-poste transmis par les intéressés. Il en est délivré un récépissé à talon.

Art. 28. — A défaut de paiement d'une prime annuelle dans les trente jours, il est dû des intérêts de retard au taux de quatre pour cent (4 p. %) à partir de l'échéance.

Art. 29. — Si la prime n'est pas acquittée dans les trois mois qui

suivent l'échéance, le contrat est résolu de plein droit quinze jours après une mise en demeure restée sans effet.

Dans ce cas, lorsque l'assurance a été contractée au moyen de primes annuelles constantes, les versements effectués, déduction faite de la part afférente aux risques courus, sont ramenés à une prime unique garantissant le paiement d'une somme dont le montant est calculé d'après les bases du tarif en vigueur à la date de la signature du contrat primitif, et pour la période du temps restant à courir.

Art. 30. — Toute réticence, toute fausse déclaration de la part de l'assuré, soit dans la proposition d'assurance, soit dans les réponses faites au médecin visiteur et qui seraient de nature à atténuer l'importance du risque ou à tromper sur l'identité de l'assuré, entraînent l'annulation de l'assurance, sans préjudice des poursuites qui pourraient être exercées conformément aux lois pénales.

Dans le cas où l'assurance est annulée pour les motifs énoncés dans le paragraphe précédent, la portion des primes versées afférente aux risques postérieurs à la date d'annulation du contrat est remboursée sans intérês à l'assuré en présence du bénéficiaire de l'assurance, s'il y a lieu.

Art. 31. — En cas de résiliation du contrat de vente ou de libération anticipée des annuités souscrites, l'assuré peut obtenir la résiliation de son assurance et le paiement d'une somme égale à la valeur de la portion des primes antérieurement payées qui étaient afférentes aux risques postérieurs à la date de la résiliation.

Ce paiement est effectué sur la quittance collective de l'assuré et, s'il y a un bénéficiaire désigné, du bénéficiaire de l'assurance ou de ses ayants droit.

Art. 32. — En cas de décès de l'assuré, les annuités restant à échoir sont payées à ses ayants droit ou au bénéficiaire désigné, sur la production du double de la police, de l'acte de décès de l'assuré et d'un certificat de médecin constatant le genre de maladie ou d'accident auquel l'assuré aura succombé.

Outre les pièces énumérées au paragraphe précédent, les ayants droit de l'assuré ont à produire un certificat de propriété délivré dans les formes et suivant les règles prescrites par l'art. 6 de la loi du 28 floréal an VII.

Art. 33. — Dans le cas où le décès de l'assuré résulte de suicide, de duel ou de condamnation judiciaire, l'assurance demeure sans effet, et

les primes versées, augmentées des intérêts simples calculés au taux du tarif, sont remboursées aux ayants droit dans les conditions indiquées à l'article précédent.

Art. 34. — Les sommes dues par la caisse d'assurance sont payables : à Paris, à la Caisse des dépôts et consignations; dans les départements, chez les trésoriers-payeurs généraux et receveurs particuliers des finances; en Algérie, chez les trésoriers-payeurs et payeurs particuliers.

Le paiement a lieu sur une autorisation donnée par le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, à qui la demande doit être adressée soit directement, soit par l'intermédiaire des préposés et agents désignés à l'art. 12 ci-dessus.

Art. 35. — Les cessions ou transports de tout ou partie du capital assuré, consentis par l'assuré ou le bénéficiaire, en vertu de l'art. 7, § 4, de la loi du 30 novembre 1894, ne pourront être faits que par acte notarié.

Les actes de cession ou de transport, ou tous autres actes ayant pour objet de mettre opposition au paiement des sommes assurées, doivent être signifiées au directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, à Paris.

Art. 36. — La cession du bénéfice de la police d'assurance ne pourra être faite qu'au profit de la société de construction et de crédit, lorsque cette clause sera insérée dans l'acte de promesse de vente joint à la proposition d'assurance en vertu de l'art. 13 ci-dessus.

Art. 37. — Les registres matricules et les comptes individuels des assurés sont tenus à la direction générale de la Caisse des dépôts et consignations, qui conserve le double des polices d'assurance et les pièces produites à l'appui, soit des propositions, soit des polices.

TITRE V.

DE L'INDIVISION OU DE L'ATTRIBUTION DES MAISONS A BON MARCHÉ.

Art. 38. — Lorsqu'une maison individuelle, construite dans les conditions édictées par la loi du 30 novembre 1894, figure dans une succession et que cette maison est occupée, au moment du décès de l'acquéreur ou du constructeur, par le défunt, son conjoint, ou l'un de ses enfants, il est pourvu à l'exécution de l'art. 8 de la loi, conformément aux dispo-

sitions ci-après, sous l'autorité du juge de paix du lieu de l'ouverture de la succession.

Art. 39. — Le conjoint survivant ou l'héritier qui veut faire prononcer le maintien de l'indivision, ou l'attribution de la maison à son profit, en forme la demande par voie de déclaration au greffe de la justice de paix.

La déclaration doit contenir :

1° Les nom, prénoms, profession et domicile du requérant, et la qualité en laquelle il agit ;

2° Les nom, prénoms, profession et domicile du conjoint survivant et de chacun des héritiers ou successeurs, à titre universel, ainsi que de leurs représentants légaux.

Elle est signée par le requérant et contresignée par le greffier.

Il est joint un extrait du rôle de la contribution foncière ou un certificat du directeur des contributions directes attestant que la valeur locative de la maison ne dépasse pas les maxima déterminés par l'art. 50 ci-après.

Le requérant doit, en outre, consigner somme suffisante pour couvrir les frais immédiats de procédure. Le juge de paix en détermine, s'il y a lieu, le montant.

Art. 40. — Lorsque le défunt aura laissé des héritiers mineurs ayant, au moment du décès, leur domicile dans le canton où la succession est ouverte, le conseil de famille, réuni comme il est dit à l'art. 406 du code civil, sera invité par le juge de paix à donner son avis sur le maintien de l'indivision, si ce maintien est demandé et si l'attribution de la maison n'est pas réclamée.

Si tous les intéressés sont présents, il pourra être procédé immédiatement et sans convocation spéciale, de la façon prescrite par les art. 43 et suivants du présent règlement.

Art. 41. — Lorsque la succession s'ouvrira dans un canton autre que celui où les héritiers mineurs ont leur domicile, le juge de paix du lieu de l'ouverture de la succession transmettra au juge de paix du lieu où la tutelle s'est ouverte, ainsi qu'au tuteur s'il y en a un, copie de la déclaration à l'effet d'appeler le conseil de famille à en délibérer.

Art. 42. — Le juge de paix saisi de la demande convoque tous les intéressés, ou leurs représentants, par lettres recommandées expédiées par le greffier,

L'avis de réception de la poste est joint au dossier de l'affaire.

Les délais et formes de la comparution sont fixés conformément aux art. 411 et 412 du code civil.

Art. 43. — Si l'un des intéressés est sans domicile ni résidence connus, le juge de paix, à la requête de la partie la plus dilligente, lui nomme un mandataire spécial, à moins que le tribunal, en vertu de l'art. 113 du code civil, n'ait déjà commis un notaire pour le représenter.

Art. 44. — Au jour fixé, si toutes les parties sont d'avis de maintenir l'indivision pour un temps déterminé, il leur en est donné acte par le juge de paix. Le pacte d'indivision ainsi conclu est définitif, même au regard des mineurs et interdits, sans qu'il soit besoin d'homologation.

En cas de désaccord, le juge de paix statue, d'après les circonstances, en vue du plus grand intérêt de la famille, et, s'il y a lieu, prononce le maintien de l'indivision dans les limites fixées par la loi, à moins que l'attribution de la maison ne soit demandée par quelqu'un des héritiers ou le conjoint survivant.

Art. 45. — S'il n'y a pas de contestation sur la valeur de l'immeuble, et que toutes les parties soient présentes ou dûment averties, conformément à l'art. 42 ci-dessus, majeures et maîtresses de leurs droits, le juge de paix prononce l'attribution à celle des parties qui l'a demandée.

Lorsqu'elle est requise par plusieurs ayants droit, le juge de paix vérifie s'il existe au profit de l'un d'eux une cause légale de préférence, et, le cas échéant, prononce l'attribution soit à celui que le défunt a désigné, soit à l'époux survivant, s'il est copropriétaire au moins pour moitié.

Toutes choses égales, il met aux voix la désignation de l'attributaire, les héritiers qui viennent par représentation d'une même personne n'ayant droit ensemble qu'à un seul suffrage.

A défaut de majorité, il procède, séance tenante, au tirage au sort.

Il est, sur-le-champ, dressé procès-verbal de l'attribution, ainsi que des conventions relatives au paiement des soultes et autres conditions accessoires.

Art. 46. — S'il y a contestation sur la valeur de la maison, le juge de paix constate en son procès-verbal le désaccord des parties, sursoit à l'attribution et requiert le comité des habitations à bon marché dans

la circonscription duquel est situé l'immeuble d'en faire l'estimation et de lui en adresser le rapport détaillé.

Il en est de même si quelqu'un des intéressés n'a pas reçu la convocation du juge de paix prévue par l'art. 42 ci-dessus, ou s'il y a parmi eux des mineurs ou des interdits.

Au cas où il n'existe pas de comité dans le département, l'estimation est faite par un expert nommé par le juge de paix, au besoin par commission rogatoire.

Art. 47. — Sur le dépôt du rapport, les parties sont invitées à en prendre connaissance au greffe dans le délai de trente jours, puis convoquées à nouveau devant le juge de paix, le tout dans les formes prescrites à l'art. 42 ci-dessus.

A défaut de conciliation, il fixe lui-même, d'après tous les éléments de la cause, le prix de la maison et procède, comme il est dit à l'art. 45 ci-dessus, à son attribution.

Art. 48. — Toutes décisions du juge de paix rendues par défaut sont notifiées aux parties défaillantes, sous pli recommandé, de la façon prescrite à l'art. 42 ci-dessus.

L'opposition est recevable dans les huit jours de la réception de la lettre.

Art. 49. — Il est alloué :

§ 1er. — *Aux greffiers des justices de paix, frais et débourses non compris :*

1° Par chaque envoi de lettres recommandées	» 50
2° Pour la déclaration faite au greffe, tendant au maintien de l'indivision ou à l'attribution de l'immeuble	1 50
3° Pour copie de ladite déclaration	1 »
4° Pour la rédaction du procès-verbal d'indivision ou d'attribution de l'immeuble	1 50
5° Pour dépôt du rapport à fin d'estimation de l'immeuble	1 50
6° Pour recherche et communication sans déplacement dudit rapport	» 50
7° Pour chaque copie du jugement	1 »

§ 2. — *Aux experts chargés de l'estimation de l'immeuble :*

1° Par vacation de trois heures, lorsqu'ils opéreront dans le canton où ils sont domiciliés, ou même hors du canton, mais dans la distance de 2 myriamètres.. 5 »

2° Au delà de 2 myriamètres, en dehors du canton, il sera alloué pour frais de voyage et de nourriture, soit pour l'aller, soit pour le retour, par chaque myriamètre.................. 2 50

3° Pour la prestation du serment et pour le dépôt du rapport, indépendamment du transport au chef-lieu de canton dans le cas où il serait dû aux termes des dispositions qui précèdent... 2 »

TITRE VI.

DES IMMUNITÉS FISCALES.

Art. 50. — Les immunités et atténuations d'impôts accordées par la loi sont exclusivement applicables aux maisons dont le revenu net imposable à la contribution foncière n'excédera pas les limites fixées par l'art. 5 de la loi, c'est-à-dire dont la valeur locative augmentée des charges incombant au propriétaire et mises, par le bail, au compte du locataire, ne comportera pas, pour l'intégralité de ces maisons, ou pour chacun des logements les composant et destinés à être loués séparément. des chiffres supérieurs à ceux indiqués ci-dessous pour chaque catégorie de communes :

Dans les communes de 1,000 habitants et au-dessous.... 132 »

Dans les communes de 1,001 habitants à 5,000.......... 220 »

Dans les communes de 5,001 habitants à 30,000......... 250 »

Dans les communes de 30,001 habitants à 200,000 et dans celles qui sont situées dans un rayon de 40 kilomètres autour de Paris.................................... 323 »

Dans les communes de 200,001 habitants et au-dessus... 440 »

A Paris... 550 »

Art. 51. — Pour l'application de la disposition qui précède, les catégories de communes sont déterminées d'après le chiffre de la population

municipale totale, résultant du dernier dénombrement de la population.

Art. 52. — Lorsque, à la suite d'un nouveau dénombrement, une commune passe dans une catégorie inférieure à celle dont elle faisait précédemment partie, les maisons reconnues exemptes de l'impôt, ou ayant fait l'objet d'une demande d'exemption avant le 1er janvier de l'année à partir de laquelle les résultats du nouveau dénombrement doivent être appliqués en matière de contributions directes, conservent leur droit à l'exemption, même si leur valeur locative est supérieure au maximum prévu à l'art. 50 ci-dessus pour la catégorie dans laquelle la commune se trouve actuellement rangée.

Au cas de passage d'une commune dans une catégorie supérieure, le nouveau maximum ne devient également applicable qu'aux maisons construites postérieurement au 1er janvier de l'année pour laquelle les résultats du nouveau dénombrement reçoivent leur première application dans les rôles des contributions directes.

Les mêmes règles sont suivies dans le cas de réunion ou de division des communes.

Art. 53. — Pour déterminer les communes situées dans un rayon de quarante kilomètres (40 kil.) autour de Paris, on prendra la distance à vol d'oiseau qui sépare la mairie de la commune du point le plus rapproché de l'enceinte fortifiée de Paris.

Art. 54. — Les modifications apportées à la valeur locative des maisons, à la suite d'une nouvelle évaluation des propriétés bâties, n'auront, en aucun cas, pour effet, de faire cesser avant leur terme les immunités précédemment accordées, ni de créer des droits à l'exemption en faveur de maisons précédemment construites.

Art. 55. — La demande d'exonération temporaire exigée par l'art. 9 de la loi doit contenir la déclaration que la maison qui en fait l'ojet est destinée à être occupée par une personne n'étant propriétaire d'aucune maison.

Art. 56. — L'exemption comprend à la fois le principal de l'impôt et les centimes additionnels de toute nature. Elle ne peut, dans aucun cas, être étendue au sol des maisons ni aux cours ou jardins qui en dépendent.

Art. 57. — Les immeubles admis à jouir du bénéfice de la loi et qui viennent à être transformés ou agrandis sont considérés comme ayant

acquis une valeur sensiblement supérieure au maximum légal, quand leur nouvelle valeur locative dépasse de plus d'un dixième les maxima fixés à l'art. 50 ci-dessus.

L'exemption d'impôt dont ils bénéficiaient cesse à partir du 1er janvier de l'année qui suit celle pendant laquelle les transformations ou agrandissements ont été opérés; les impositions sont établies, s'il y a lieu, par voie de rôles particuliers.

Art. 58. — Les immunités fiscales prévues aux art. 9 et 10 de la loi ne peuvent être revendiquées que pour les maisons dont la construction a été entreprise postérieurement à sa promulgation.

A titre exceptionnel, les demandes d'exemption qui n'auraient pas été faites dans les délais fixés par l'article 9 de la loi seront recevables dans les six mois qui suivront la promulgation du présent règlement.

Art. 59. — Le ministre du Commerce, de l'Industrie, des Postes et des Télégraphes, le garde des Sceaux, ministre de la Justice, le ministre de l'Intérieur et le ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera inséré au *Bulletin des lois* et publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Fontainebleau, le 21 septembre 1895.

Signé : FÉLIX FAURE.

Le ministre du Commerce, de l'Industrie,
des Postes et des Télégraphes,

Signé : André LEBON.

Adoption d'une proposition de M. Bompard relative à l'exécution, dans le département de la Seine, de la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché (1).

(Extrait du procès-verbal de la séance du Conseil général de la Seine du 20 novembre 1895.)

M. BOMPARD. — Je viens demander à l'Administration et au Conseil général — car cette question regarde encore davantage le Conseil général — de s'intéresser à l'application d'une loi récente.

Vous savez, Messieurs, que le 30 novembre 1894 est intervenue une loi relative aux habitations à bon marché, qui a la plus grande importance pour le département de la Seine et pour la ville de Paris.

J'ai entre les mains des travaux extrêmement remarquables faits jadis au Conseil municipal de Paris sur cette question.

Notre regretté collègue M. Amouroux disait en 1883, dans un rapport qu'il adressait au Conseil :

(1) Bien que le cadre de ce *Recueil* ne comporte que la réimpression des documents du Conseil municipal, il nous a paru impossible de ne pas insérer cette proposition dont on appréciera facilement toute l'importance et qui vise d'ailleurs l'application de la loi du 30 novembre 1894, que nous insérons également.

« Tout ce que la ville de Paris pourra faire pour la diminution du prix des loyers et un meilleur aménagement des locaux aura des résultats considérables au point de vue de la dignité humaine, des mesures d'hygiène et de la conservation sociale.

« L'habitation est une des choses les plus importantes de la vie de l'ouvrier. Ce devrait être le centre de ses affections, le lieu de son repos après les longues fatigues d'une journée passée au travail. C'est là que, dans un confort exempt de luxe, il devrait trouver les délassements, les joies et les peines de la famille. Pour la femme et pour les enfants dont le logement est la résidence de jour et de nuit, l'habitation devrait être aérée, spacieuse et réunir les prescriptions hygiéniques.

« Hélas ! il n'en est pas ainsi, et de nombreux malades dans nos hôpitaux, la vieillesse prématurée de nos travailleurs, la faiblesse de leurs femmes, le rachitisme des enfants et les non-valeurs au conseil de revision attestent que si le progrès a porté sur les sciences, sur les arts, sur l'industrie, il n'a pas porté sur la conservation de l'espèce humaine. »

Ces réflexions n'ont rien perdu de leur valeur. Nous avons reçu, il y a quelque temps, une brochure fort intéressante du chef de la Statistique municipale, M. Bertillon, sur le surpeuplement.

Nous avons vu dans cette brochure que 331.976 habitants de Paris, c'est-à-dire 14 °/₀ de la population, vivaient dans un état d'encombrement excessif, état que M. Bertillon qualifie de surpeuplement.

Or, les calculs sont faits en prenant cette base qu'il y a surpeuplement quand le nombre des membres du ménage dépasse le double du nombre des pièces du logement. Et nous savons ce qu'on appelle souvent des pièces : ce sont des cabinets inhabitables, sans air et sans lumière.

M. Bertillon constate qu'à Paris il y a 14,000 ménages de cinq personnes vivant dans deux pièces. Tant au point de vue de

la morale qu'au point de vue de l'hygiène, il faut donc s'efforcer de faire porter tous ses fruits à la loi du 30 novembre 1894.

Dans l'exposé des motifs de cette loi, M. Siegfried, député du Havre, établit que, dans cette ville, la mortalité, qui est de 12 pour mille dans les quartiers riches, atteint 55 pour mille dans les quartiers où la population laborieuse est entassée. Les maladies épidémiques, qui, dans les premiers quartiers, donnent un chiffre de 3 pour mille, s'élèvent à 14 pour mille dans les quartiers ouvriers.

Il n'est pas besoin d'insister sur les considérations morales. Je cite encore M. Siegfried :

« Qui ne connaît ces grandes constructions à escaliers obscurs aboutissant à de longs couloirs étroits et sans lumière, où des portes vitrées dans le haut donnent accès aux appartements composés d'une ou deux pièces petites, basses et sombres ?

« Dans les maisons plus petites, les logements ne valent parfois pas mieux, et l'on trouve trop souvent dans une seule pièce, quelquefois sans plancher, l'homme, la femme et quelques enfants, couchant, mangeant, vivant enfin pêle-mêle.

« Que doit être la vie commune dans ces conditions ? Quelle peut être l'éducation donnée aux enfants ? Quelle est la situation de la pauvre mère de famille ? Et peut-on s'étonner que le père, au retour de son travail, n'ait qu'une idée, à peine son repas terminé, celle de fuir un pareil intérieur pour aller se distraire au cabaret avec ses camarades ?

« Or, le cabaret est la perte de la famille; tout homme qui prend l'habitude d'y passer son temps y laisse son argent et sa santé. Son foyer domestique est détruit, car la misère matérielle et morale l'envahit.

« Qui de nous n'a connu de semblables situations et n'a vu tomber peu à peu dans la misère des familles qui, mieux logées, auraient pris goût à la vie d'intérieur et ne seraient pas complètement perdues ? »

Le législateur de 1894 a essayé de remédier à cette situation. La loi que j'ai citée et dont je vais résumer en quelques mots les principales dispositions édicte les mesures suivantes : d'abord, l'exemption d'impôt pour les logements spécialement construits pour être mis à la disposition des ouvriers.

Le législateur a eu en vue non pas surtout ces grandes casernes pour lesquelles les ménages ouvriers ont parfois montré certaines répugnances, mais les petites maisons familiales. Il est certain que dans les villes, à Paris surtout, ce sont les grandes maisons qui seraient construites de préférence; mais, hors de l'enceinte, il y aurait possibilité de construire des petites maisons.

Le législateur a créé aussi des facilités nouvelles pour les prêts à faire pour constructions ouvrières. Il a, par dérogations particulières aux articles du Code qui régissent les successions, établi que dans certains cas le partage de la maison familiale n'aurait pas lieu.

Enfin, et c'est sur ce point que nous avons une résolution à prendre, il a décidé que dans chaque département il pourrait être institué un ou plusieurs comités des habitations à bon marché.

A cet égard, le législateur s'exprime ainsi :

« Article premier. — Il pourra être établi dans chaque département un ou plusieurs comités des habitations à bon marché.

« Ces comités ont pour mission d'encourager la construction de maisons salubres et à bon marché, soit par des particuliers ou des sociétés, en vue de les louer ou de les vendre à échéances fixes ou par payements fractionnés à des personnes n'étant propriétaires d'aucune maison, notamment à des ouvriers ou employés vivant principalement de leur travail ou de leur salaire, soit par les intéressés eux-mêmes pour leur usage personnel.

« Art. 2. — Ces comités peuvent recevoir des subventions de

l'État, des départements et des communes, ainsi que des dons et legs, aux conditions prescrites par l'art. 910 du Code civil pour les établissements d'utilité publique.

« Toutefois, ils ne peuvent posséder d'autres immeubles que celui qui est nécessaire à leurs réunions.

« Ils peuvent faire des enquêtes, ouvrir des concours d'architecture, distribuer des prix d'ordre et de propreté, accorder des encouragements pécuniaires, et plus généralement employer les moyens de nature à provoquer l'initiative en faveur de la construction et de l'amélioration des maisons à bon marché. »

L'art. 4, Messieurs, nous concerne particulièrement; il est ainsi conçu :

« Ces comités sont institués par décret du président de la République,après avis du Conseil général et du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Le même décret détermine l'étendue de leur circonscription et fixe le nombre de leurs membres, dans la limite de neuf au moins et de douze au plus.

« Le tiers des membres du comité est nommé par le Conseil général, qui le choisit parmi les conseillers généraux, les maires et les membres des chambres de commerce ou des chambres consultatives des arts et manufactures de la circonscription du comité.

« Les deux autres tiers sont nommés par le préfet : l'un parmi les personnes spécialement versées dans les questions d'hygiène, de construction et d'économie sociale; l'autre parmi les membres des sociétés de construction d'habitations à bon marché, des sociétés mutuelles de prévoyance et d'épargne et des syndicats professionnels institués conformément à loi.

« Ces comités ainsi constitués font leur règlement, qui est soumis à l'approbation du préfet. Ils désignent leur président et leur secrétaire. Ce dernier peut être pris en dehors du comité.

« Ces comités sont nommés pour trois ans.

« Leur mandat peut être renouvelé. »

Il y a encore un article que je me borne à lire, mais qui est important par les conséquences qu'il pourrait avoir.

Le voici :

« Art. 6. — Les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux peuvent, avec l'autorisation du préfet, employer une fraction de leur patrimoine, qui ne pourra excéder un cinquième, à la construction de maisons à bon marché, dans les limites de leurs circonscriptions charitables, ainsi qu'en prêts hypothécaires aux sociétés de construction de maisons à bon marché et aux sociétés de crédit qui, ne construisant pas elles-mêmes, ont pour objet de faciliter l'achat ou la construction de ces maisons et en obligations de ces sociétés.

« La Caisse des dépôts et consignations est autorisée à employer, jusqu'à concurrence du cinquième, la réserve provenant de l'emploi des fonds des caisses d'épargne qu'elle a constituée. en obligations négociables des sociétés de construction et de crédit indiquées au paragraphe précédent. »

Ceci regarde l'Assistance publique ; je ne lui demande pas une hardiesse de conception et d'action qui n'est pas dans ses habitudes ; elle peut cependant tirer parti des maisons et terrains qu'elle possède et surtout de valeurs qui lui donnent un rendement absolument ridicule.

Comme vous le voyez, c'est surtout de l'initiative des comités que doit provenir tout le bien que l'on peut attendre de cette loi. D'après un renseignement que je tiens de M. Siegfred, les sociétés qui s'occupent de cette question en Angleterre sont au nombre de 2,760, comprenant 605,000 membres et possédant 1,300,000,000 de francs.

Je ne sais si l'initiative individuelle et le génie de l'association obtiendront en France un aussi bon résultat, mais je vous demande, Messieurs, d'adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil général

Invite l'Administration à hâter l'application dans le département de la Seine de la loi du 30 novembre 1894 relative aux habitation à bon marché,

Et émet l'avis, conformément à l'art. 4 de cette loi, qu'il y a lieu d'établir un comité des habitations à bon marché pour la ville de Paris.

Signé : Bompard, Clairin.

(*Très bien! Très bien!*)

Je dis la ville de Paris ; mais il pourra évidemment être établi des comités semblables dans d'autres communes du département où les conditions sont très différentes.

Je demande l'opinion de l'Administration sur ma proposition.

M. le Directeur des Affaires départementales. — Messieurs, les développements dans lesquels vient d'entrer M. Bompard démontrent combien difficile et délicate est la question qu'il a traitée.

Les instructions données par M. le Ministre pour l'exécution de la loi du 30 novembre 1894 prescrivent de faire précéder la constitution du Comité d'une enquête préalable et dit notamment « de procéder par un relevé d'ensemble des conditions de l'habitation à bon marché ou étudier chaque maison et les décrire une à une. »

Enfin, M. le Ministre ajoutait : « Avant d'instituer cette enquête, vous voudrez bien me faire connaître la méthode que vous comptez adopter, et vous me présenterez les listes des collaborateurs que vous désirez associer à ce travail. »

Dans ces conditions, Messieurs, l'Administration a dû consulter officieusement les maires et d'autres personnes compéten-

tes afin de pouvoir saisir M. le Ministre. Ce travail préalable sera bientôt terminé et nous entrerons alors volontiers dans la voie indiquée par l'honorable M. Bompard.

M. Bompard.—Alors vous ne faites pas opposition à ma proposition ?

M. le Président. — M. Bompard a demandé, pour sa proposition, le bénéfice de l'urgence.

L'urgence est déclarée.

La proposition est ensuite adoptée et le Conseil prend la délibération suivante :

Le Conseil général,

Sur la proposition de MM. Bompard et Clairin,

Invite l'Administration à hâter l'application dans le département de la Seine de la loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché,

Et émet l'avis, conformément à l'art. 4 de cette loi, qu'il y a lieu d'établir un comité des habitations à bon marché pour la ville de Paris.

Proposition n° 12 de 1896 de M. Landrin et de plusieurs de ses collègues tendant à faire présenter par l'Administration un projet ayant pour but d'enrayer l'exode de la population ouvrière et des petits employés dans la banlieue par la création de logements à bon marché.

Messieurs,

La réalisation des grandes opérations de voirie exécutées, ou sur le point de l'être, comme celle de tous les grands travaux analogues, en regard de sérieux avantages — surtout au point de vue de l'assainissement de la ville — que nul ne songe à contester, présente un grand inconvénient : celui de faire disparaître les logements d'un prix abordable pour les travailleurs, ouvriers et petits employés. En effet, chassés d'abord du centre de la ville, ils se voient tous les jours contraints d'abandonner les quartiers de la périphérie pour aller s'établir au delà des fortifications, car partout s'élèvent des constructions somptueuses dont les logements sont inaccessibles aux petites bourses.

Les signataires de la présente proposition, convaincus, comme l'était il y a douze ans le regretté Amouroux, que « tout ce que « la ville de Paris pourra faire pour la diminution du prix des « loyers et un meilleur aménagement des locaux aura des résul- « tats considérables au point de vue de la dignité humaine, des « mesures d'hygiène », et, peuvent-ils ajouter, des intérêts de la Ville, viennent demander au Conseil municipal de préparer

pour nos successeurs la solution du délicat problème des logements salubres à bon marché pour les travailleurs parisiens.

Cette question a déjà préoccupé les élus communaux à plusieurs reprises.

Par un mémoire daté du 16 avril 1883 (1) le préfet de la Seine a soumis au Conseil un projet de convention à intervenir entre la ville de Paris et le Crédit foncier. Aux termes de ce projet, le Crédit foncier s'engageait notamment à prêter sur hypothèque, dans des conditions spéciales, jusqu'à concurrence de 50,000,000 de francs aux personnes qui bâtiraient à Paris, dans certaines conditions stipulées dans un cahier des charges, des maisons mixtes dont la moitié au moins de la surface habitable eût été affectée à des logements de 150 à 300 francs. La Ville devait garantir, dans cette combinaison, au profit du Crédit foncier, le remboursement d'une annuité correspondant au capital prêté.

Ce projet, étudié par une commission spéciale, a fait l'objet d'un rapport de M. Amouroux (nº 40 de 1883) (2) discuté dans les séances des 13, 20 et 22 juin suivants (3).

Au cours de cet important débat, plusieurs propositions furent présentées, en opposition ou comme amendement aux conclusions du rapport, et le Conseil, dans sa séance du 22 juin 1883, renvoya le tout, pour nouvelle étude, à la Commission spéciale des logements à bon marché.

MM. Cernesson (4), Manier (5), Reygeal (6) et Amouroux (7) présentèrent de nouveaux rapports sur ces diverses propositions, et un second débat eut lieu les 11, 13, 15, 18 et 20 février 1884 (8). Il aboutit au vote de la délibération suivante :

---

(1) Voir page 391.
(2) Voir page 483.
(3) Voir pages 551, 584, 620.
(4) Voir page 784.
(5) Voir page 674.
(6) Voir page 679.
(7) Voir page 719.
(8) Voir pages 798 à 907.

Le Conseil

Délibère :

Article premier. — M. le préfet de la Seine est invité à concéder, à titre d'emphytéose, certains terrains appartenant soit à la Ville soit à l'Assistance publique, avec obligation pour les concessionnaires d'y élever des maisons construites et louées selon les conditions d'un cahier des charges approuvé par le Conseil municipal.

Cette concession emphytéotique sera faite moyennant une redevance annuelle fixée aux enchères pour une durée de 75 années.

A l'expiration du bail, les terrains et les constructions feront retour à la Ville sans aucune indemnité à sa charge.

Art. 2. — L'Administration est invitée à mettre à l'étude la construction d'un groupe de 4 maisons renfermant des logements à bon marché, sur un terrain appartenant à la Ville, au minimum de prix de revient compatible avec les exigences de l'hygiène.

Art. 3. — Les travaux de ces maisons seront mis en adjudication. Les sociétés ouvrières seront seules admises aux adjudications. Les plans et cahiers des charges seront soumis au Conseil.

Sous l'impulsion d'Alphand, qui parait s'être vivement intéressé à cette question, l'Administration étudia immédiatement la combinaison votée par le Conseil et, dès le 18 juillet 1884 (1), elle soumit à nos prédécesseurs :

1° Un projet de cahier des charges ;

2° Un projet de mise en adjudication immédiate de quatre lots de terrains communaux rue de Tolbiac où devaient être édifiées les quatre maisons-types.

La Commission accueillit ces propositions, qui furent approuvées par le Conseil le 4 février 1885 (2). Un arrêté préfectoral du

(1) Voir page 983.

(2) Voir page 1038.

10 février ratifia la délibération, et l'Administration fit mettre en adjudication — les 3 mars et 23 juin 1885 — le bail des quatre lots de terrain de la rue de Tolbiac, sans réussir à trouver acquéreur, soit par le motif qu'elle ne fit pas une publicité suffisante, soit pour toute autre cause qu'il est inutile de rechercher ici.

D'autre part, M. le directeur des Travaux Alphand avait fait étudier la construction de quatre maisons-types et, le 15 octobre 1884 (1), M. Poubelle présentait au Conseil municipal les projets dressés par les architectes de la Ville. M. Aldrophe avait dressé les plans d'une maison rue Barrault; M. Bouvard, d'une maison rue du Champ-d'Asile; M. Lheureux, d'une maison rue de Bercy, et M. Vaudremer, d'une maison rue Malet.

Un rapport, déposé dans la séance du 25 février 1895 (2), au nom de la Commission, proposait au Conseil d'adopter ces quatre projets dans la limite d'une dépense totale de 850,000 francs à réaliser à l'aide de bons spéciaux de la Caisse municipale.

Cette tentative eût été des plus intéressantes et eût sans doute stimulé l'initiative privée.

Malheureusement, le rapport ne vint jamais en discussion et les projets retournèrent dans les archives de l'Administration, où ils sont probablement encore. Ils pourront sinon être exécutés tels quels, du moins être très utilement consultés quand on reviendra à la période d'exécution.

Tel est, Messieurs, le fidèle résumé des tentatives faites jusqu'à présent.

Depuis ce regrettable avortement, plusieurs de nos collègues essayèrent de reprendre la question, entre autres M. Berthaut, M. Deschamps et M. Vaillant qui, lors du percement de l'avenue de la République, déposa la proposition suivante :

---

(1) Voir page 1005.
(2) Voir page 1056.

Le Conseil,

Vu les retards apportés à la construction par la Ville de maisons mixtes avec logements à bon marché ;

Considérant :

Qu'il importe de ramener autant que possible au centre de la ville la population ouvrière qui est chassée par la cherté des loyers ;

Que la revente des terrains expropriés pour l'exécution des grandes opérations actuelles de voirie, telles que la rue Monge, l'avenue de la République, l'avenue Ledru-Rollin, les rues de Vouillé, de Tolbiac, etc., donne une occasion à la Ville d'introduire, parmi les conditions de construction des immeubles sur ces terrains, l'obligation d'établir des logements salubres et à bon marché ;

Qu'ainsi, sans crédits nouveaux, un nombre considérable de ces logements peut être établi sans qu'il en résulte non plus de charges sérieuses pour les finances municipales si l'on proportionne, suivant les circonstances, le rapport à déterminer en chaque maison entre les petits et plus grands logements ;

Dans l'intérêt de la santé publique et des travailleurs,

Délibère :

Il ne sera plus revendu par la Ville aucun terrain de construction provenant des expropriations pour exécution des travaux de voirie sans que l'Administration ait introduit parmi les conditions de vente des terrains et de construction des immeubles l'obligation d'établir des logements salubres et à bon marché dans un rapport et une mesure déterminés suivant les circonstances locales pour chaque maison et conformément à de rigoureuses prescriptions sanitaires.

Signé : VAILLANT, CHAUVIÈRE.

Cette proposition, appuyée depuis par des pétitions réunissant

plus de 500 habitants du XXe arrondissement, fut renvoyée à à la 3e Commission, qui ne l'a jamais rapportée.

Depuis, sur la demande de notre regretté collègue Deschamps, le secrétaire administratif d'une de nos commissions permanentes avait fait une étude assez complète de la question et reconstitué un dossier ; malheureusement, ce travail a été perdu à la suite du décès de M. Deschamps, et nous ne possédons plus les éléments nécessaires pour le reconstituer. D'ailleurs, la situation n'est plus la même et le problème se pose d'une autre façon à présent.

Les circonstances paraissent donc se prêter à l'étude que nous demandons à l'Administration de recommencer sur de nouvelles bases.

Le 30 novembre 1894 (1) est intervenue une loi relative aux habitations à bon marché qui, comme l'a fait si justement observer notre collègue M. Bompard, le 20 novembre dernier (2), au Conseil général de la Seine, a la plus grande importance pour la ville de Paris.

En effet, dans un travail de M. Bertillon, chef de notre bureau de statistique, il est constaté que 331,976 habitants de Paris, c'est-à-dire 14 °/o de la population, vivent dans un état d'encombrement excessif, état que M. Bertillon qualifie de surpeuplement.

Or, comme l'a dit au Conseil général notre collègue M. Bompard, les calculs sont faits en prenant cette base qu'il y a surpeuplement quand le nombre des membres en ménage dépasse le double du nombre des pièces du logement. Et nous savons ce qu'on appelle souvent des pièces; ce sont souvent des cabinets inhabitables, sans air et sans lumière.

---

(1) Voir page 1353.

(2) Voir page 1277.

M. Bertillon constate qu'à Paris il y a 14,000 ménages de cinq personnes vivant dans deux pièces.

Tant au point de vue de la morale qu'au point de vue de l'hygiène, il faut donc s'efforcer de faire porter tous ses fruits à la loi du 30 novembre 1894.

Dans l'exposé des motifs de cette loi, M. Siegfried, député du Havre, établit que, dans cette ville, la mortalité, qui est de 12 pour mille dans les meilleurs quartiers, atteint 55 pour mille dans les quartiers où la population laborieuse est entassée. Les maladies épidémiques, qui dans les premiers quartiers donnent un chiffre de 3 pour mille, s'élèvent à 14 pour mille dans les quartiers ouvriers.

Mais, Messieurs, en dehors de ce côté social et hygiénique de la question, qui a pour nous une importance capitale, il faut bien que le Conseil et le public sachent que la création d'habitations salubres à bon marché peut être une opération financière parfaitement rémunératrice. Permettez-moi de citer quelques exemples très utiles à connaître à l'appui de cette affirmation, qui pourra surprendre certaines personnes.

En Angleterre, grâce à l'indomptable énergie d'une femme de grand cœur, Miss Hill, on s'est ingénié à procurer aux ouvriers des grands centres industriels des habitations peu coûteuses où les règles de l'hygiène sont parfaitement observées ; or les sociétés qui s'occupent de cette question en Angleterre sont au nombre de 2,700, comprenant 605,000 membres et possédant 1,300,000,000 de francs.

Cela suffit à démontrer que les capitaux anglais recherchent ce genre de placement.

A New-York, depuis une quinzaine d'années, plusieurs sociétés — quelques-unes importantes par leurs capitaux — construisent pour les ouvriers et employés des habitations dotées d'un confort qui paraîtrait enviable et presque exagéré à bien des familles aisées de la capitale de la France, où le bien-être du logement est trop généralement négligé.

Ces maisons américaines possèdent toutes des calorifères, l'eau et le gaz. et, dans les plus récentes, on a même établi de très beaux bains-lavoirs communs avec séchoirs, etc.

Les loyers de ces logements, bien que d'un tiers au moins meilleur marché que ceux des locaux comparables de la métropole américaine, donnent des dividendes de 7, 8 et même 10 °/. aux sociétés qui édifient ces maisons salubres et confortables.

Nous sommes persuadés que les capitaux utilisés d'une façon aussi intelligente à Paris, s'ils ne procuraient pas un revenu aussi considérable, produiraient néanmoins un intérêt supérieur et une sécurité plus grande que beaucoup de placements financiers ou industriels. Ce terme du problème est pour nous tout à fait accessoire, mais l'Administration devra pourtant chercher à le dégager nettement, afin d'amener l'initiative privée, en s'occupant sérieusement de la question, à seconder s'il y a lieu les efforts du Conseil municipal en vue d'une solution pratique et durable.

Au surplus, nous demandons à l'Administration préfectorale de soumettre à nos successeurs tous les documents de nature à éclairer le Conseil et à déterminer leurs votes.

Nous n'avons besoin, pour faire ressortir l'extrême importance qu'il y a, au point de vue social, à reprendre l'étude des logements à bon marché que de publier le relevé des logements en garni dans ces derniers vingt ans. Nous avons trouvé les éléments de cette instructive statistique dans un remarquable rapport de M. Th. Villard, notre ex-collègue, et n'avons fait que mettre à jour ce relevé en y ajoutant les chiffres constatés depuis 1882.

Le Conseil verra que le nombre des garnis qui, en 1875, n'était que de 9,300 en chiffres ronds, s'est élevé à 12,200 en 1884. puis, après s'être abaissé à 10,200 en 1891, est remonté à 10,580 en 1896.

Nombre des garnis et des locataires existant dans ces garnis au premier jour de chaque année, dans la ville de Paris depuis 1875.

ANNÉES	GARNIS	LOCATAIRES		
		FRANÇAIS	ÉTRANGERS	TOTAL
1875.........	9,297	113,987	18,656	132,643
1876.........	9,136	121,183	20,276	141,459
1877.........	9,144	131.397	22,559	153.956
1878.........	9,469	119,316	20,391	139,707
1879.........	10.189	139,934	40,721	180,655
1880.........	10,048	140.421	29,588	170,009
1881.........	10,180	166,692	36,313	203,005
1882.........	10,788	181.282	43,659	224,941
1883.........	11.753	196.229	43.935	240.164
1884.........	12,176	175.627	37,663	213.290
1885.........	11.772	166,359	34,205	200.564
1886.........	11.234	143,286	32.973	176.259
1887.........	10,785	157.911	32,242	190,153
1888.........	10.573	138,014	27,835	165,849
1889.........	10,412	137,318	27,624	164,942
1890.........	10,597	138,961	29,046	168,007
1891.........	10,251	136,044	27,432	163.476
1892.........	10,243	138,779	28.028	166,807
1893.........	10.385	143.356	28,563	171.919
1894.........	10.491	146,877	27.678	174.555
1895.........	10,865	148.114	27.311	175.425
1896.........	10,579	144.983	26,408	171.391

En résumé. Messieurs, nous associant à la délibération prise le 20 novembre 1895 par le Conseil général de la Seine sur l'initiative de notre collègue M. Bompard, nous vous demandons de voter la proposition suivante :

« Le Conseil,

« Vu la loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché ;

« Vu la délibération prise, le 30 novembre 1895, par le Conseil général de la Seine sur la proposition de MM. Bompard et Clairin;

« Vu la proposition de M. Landrin et de plusieurs de ses collègues (*Imp. n° 12*, de 1896),

« Délibère:

« M. le préfet de la Seine est invité à introduire, au cours de la première session du prochain Conseil municipal, un mémoire sur la création à Paris de logements salubres à bon marché et sur la réalisation des combinaisons financières nécessaires à cette création.

« Paris, le 27 février 1896.

« E. Landrin, Pierre Baudin, Bellan, Ernest Moreau, Paul Strauss, Alfred Moreau, Clairin, Bompard, Rousselle, Archain, Grébauval, Berthaut. »

Résolution relative à la création de logements à bon marché.

(Extrait du procès-verbal de la séance du 13 mars 1896.)

M. Landrin donne lecture de sa proposition n° 12 de 1896, insérée ci-dessus, et demande l'urgence sur cette proposition.

L'urgence est prononcée.

La proposition est adoptée dans la forme ci-après :

Délibération C. 137 de 1896.

Résolution relative à la construction de logements à bon marché (M. Landrin, *rapporteur*).

(13 mars 1896.)

Le Conseil,

Vu la loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché ;

Vu la délibération prise le 20 novembre 1895 par le Conseil général de la Seine sur la proposition de MM. Bompard et Clairin;

Vu la proposition de M. Landrin et de plusieurs de ses collègues (*Imp. n° 12 de 1896*),

Délibère :

M. le préfet de la Seine est invité à introduire, au cours de la première session ordinaire du prochain Conseil municipal, un mémoire sur la création à Paris de logements salubres à bon marché et sur la réalisation des combinaisons financières nécessaires à cette création.

Décret instituant un comité local des habitations à bon marché dans le département de la Seine.

Le président de la République française,

Sur le rapport du ministre du Commerce, de l'Industrie, des Postes et des Télégraphes,

Vu la loi du 30 novembre 1894, relative aux habitations à bon marché, et le décret du 21 septembre 1895, portant règlement d'administration publique pour l'exécution de ladite loi ;

Vu l'avis du Conseil général du département de la Seine, en date du 20 novembre 1895 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à bon marché, en date du 20 décembre 1895, et l'avis du Comité permanent, en date du 24 mars 1896,

Décrète :

Article premier. — Il est institué dans le département de la Seine un comité local des habitations à bon marché.

Art. 2. — Ce comité aura pour circonscription le département.
Il sera composé de douze membres.

Art. 3. — Le ministre du Commerce, de l'Industrie, des Postes et des Télégraphes est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera inséré au *Bulletin des lois* et publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 28 mars 1896.

Félix FAURE.

Par le président de la République :

Le ministre du Commerce, de l'Industrie, des Postes et des Télégraphes,

G. Mesureur.

Loi du 31 mars 1896 modifiant l'art. 11 et complétant l'art. 5 de la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché.

Le Sénat et la Chambre des députés ont adopté,

Le président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. — Le § 2 de l'art. 11 de la loi du 30 novembre 1894 est modifié ainsi qu'il suit :

« Ces sociétés ne seront admises au bénéfice de ces exonérations et des autres faveurs concédées par la loi qu'autant que leurs statuts, approuvés par le ministre compétent, sur l'avis du Conseil supérieur institué par l'art. 14, limiteront leurs dividendes annuels à un chiffre maximum. »

Art. 2. — Pour la détermination des revenus qui servent à l'application de l'art. 5 de la loi du 30 novembre 1894, ne seront pas comprises dans la valeur locative des immeubles les charges de salubrité (eau, vidange, etc.) et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie dont le propriétaire fait l'avance et qu'il recouvre en les mettant, par le bail, au compte du locataire.

Art. 3. — Les dispositions de l'art. 8 de la loi du 30 novembre 1894 sont applicables à toute maison, quelle que soit la date de sa construction, dont le revenu net imposable à la contribution foncière n'excède pas les limites fixées par l'art. 5 de ladite loi.

La présente loi, délibérée et adoptée par le Sénat et par la Chambre des députés, sera exécutée comme loi d'État.

Fait à Paris, le 31 mars 1896.

Signé : FÉLIX FAURE.

Par le président de la République :

Le ministre des Finances,
Signé : Paul DOUMER.

Le ministre du Commerce, de l'Industrie, des Postes et des Télégraphes,
Signé : G. MESUREUR.

Circulaire de M. le ministre du Commerce, de l'Industrie, des Postes et des Télégraphes sur l'application de la loi du 31 mars 1896 relative aux habitations à bon marché.

Monsieur le Préfet,

Une loi du 31 mars, promulguée au *Journal officiel* du 1er avril, vient de modifier et de compléter en quelques points la loi du 30 novembre 1894 sur les habitations à bon marché. Pour vous permettre de répondre aux demandes d'éclaircissement qui pourraient vous être adressées à cet égard, je crois devoir vous indiquer très brièvement les dispositions de la loi nouvelle.

S'inspirant des termes du second alinéa de l'art. 11 de la loi du 30 novembre 1894, le règlement d'administration publique du 21 septembre 1895, dans son art. 9, paragraphes 2 et 5, avait imposé aux sociétés de construction de maisons à bon marché la double obligation de réduire leurs dividendes annuels à 4 °/o et de n'attribuer leur actif final, en cas d'expiration ou de dissolution, qu'à des sociétés déterminées et dans des conditions définies. La loi récente, en modifiant le texte primitif et en spécifiant que la limitation légale ne devait exclusivement atteindre que les dividendes annuels, ne laisse subsister des deux dispositions précitées que celle contenue dans le § 2 de l'art. 9 du décret du 21 septembre 1895; le § 5 du même article ne trouve dès lors plus de base dans la législation actuelle et doit être considéré comme virtuellement abrogé.

L'art. 2 de la loi du 31 mars 1896 précise l'interprétation que devra désormais recevoir l'art. 50 du règlement d'administration publique du 21 septembre 1895. Dans un intérêt d'hygiène et de sécurité publiques, il excepte du calcul des valeurs locatives, pour l'admission aux immunités fiscales déterminées par la loi de 1894, certaines des charges mises par bail au compte des locataires d'habitations à bon marché.

Enfin l'art. 3 de la loi de 1896 étend les dispositions de l'art. 8 de la loi précédente, en décidant que les règles spéciales relatives à l'indivision ou à l'attribution des maisons à bon marché seront applicables à toutes les maisons répondant aux conditions déterminées par la loi de 1894, même si elles ont été construites antérieurement à sa promulgation.

Sans insister sur les nouveaux avantages que le Parlement a voulu ainsi réserver aux constructeurs et aux acquéreurs ou locataires d'habitations ouvrières, je tenais, Monsieur le Préfet, à vous signaler la portée exacte de la loi qui vient d'intervenir et à vous mettre ainsi en mesure d'épargner aux intéressés toute indécision dans son application.

Vous voudrez bien m'accuser réception de la présente circulaire.

Recevez, Monsieur le Préfet, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Paris, le 13 avril 1896.

Le ministre du Commerce, de l'Industrie,
des Postes et des Télégraphes,

G. Mesureur.

Arrêté préfectoral relatif à l'institution, dans le département de la Seine, d'un comité des habitations à bon marché. — Nomination de membres.

Le préfet de la Seine,

Vu la loi du 30 novembre 1894 relative aux habitations à bon marché et le décret du 21 septembre 1895, portant règlement d'administration publique pour l'exécution de ladite loi ;

Vu le décret du 28 mars 1896 instituant dans le département de la Seine un comité local des habitations à bon marché ayant le département comme circonscription et composé de 12 membres ;

Le secrétaire général de la Préfecture entendu,

Arrête :

Article unique. — Sont désignés pour faire partie du comité des habitations à bon marché du département de la Seine :

1° M. Tolain, sénateur ;

2° M. Léveillé, député ;

3° M. Risler, membre du conseil d'administration de l'Assistance publique, maire du 7e arrondissement ;

4° M. le docteur Hellet, maire de Clichy ;

5° M. le docteur du Mesnil, médecin en chef de l'asile de Vin-

cennes, membre de la Commission des logements insalubres de la ville de Paris ;

6° M. Puteaux, membre de la Société des habitations à bon marché (1) ;

7° M. Cartier, architecte, membre de la Commission des logements insalubres de la ville de Paris ;

8° M. Naville, industriel à Saint-Denis, président de la Société des habitations économiques de Saint-Denis.

Fait à Paris, le 28 mai 1896.

Signé : Poubelle.

---

(1) M. Puteaux, décédé, a été remplacé par M. Émile Cacheux (arrêté du 21 décembre 1896).

Mémoire de M. le préfet de la Seine au Conseil général relatif à la désignation de quatre membres du Comité des habitations à bon marché du département de la Seine.

Messieurs,

Un décret en date du 28 mars 1896 a institué dans le département de la Seine un comité local des habitations à bon marché. Ce comité aura pour circonscription le département et sera composé de douze membres.

Ce comité peut faire des enquêtes, ouvrir des concours d'architecture, distribuer des prix d'ordre et de propreté, accorder des encouragements pécuniaires et plus généralement employer les moyens de nature à provoquer l'initiative en faveur de la construction et de l'amélioration des maisons à bon marché.

D'autre part, l'art. 4, § 2, de la loi du 30 novembre 1894 est ainsi conçu : « Le tiers des membres du comité est nommé par le Conseil général, qui le choisit parmi les conseillers généraux, les maires et les membres des chambres de commerce ou des chambres consultatives des arts et manufactures de la circonscription du comité. »

J'ai l'honneur de vous prier, Messieurs, de vouloir bien procéder à la nomination des quatre membres dont la loi vous attribue la désignation. De mon côté, je vais procéder à la nomination des huit autres membres qui doivent compléter le comité.

Paris, le 9 juin 1896.

Le préfet de la Seine,

J. de SELVES.

Désignation de quatre membres du Conseil général pour faire partie du Comité local des habitations à bon marché du département de la Seine.

(Extrait du procès-verbal de la séance du Conseil général du 26 juin 1896).

M. Louis Lucipia. — Messieurs, j'ai l'honneur, au nom de la 7e Commission, de vous proposer de vouloir bien désigner. pour faire partie du Comité des habitations à bon marché du département de la Seine, MM. Barrier, Colly, Landrin, Ernest Moreau.

Ces conclusions sont adoptées.

En conséquence le Conseil prend la délibération suivante :

Le Conseil général,

Vu le mémoire, en date du 9 juin 1896, par lequel M. le préfet de la Seine l'invite, en conformité de l'art. 4, § 2, de la loi du 30 novembre 1894, à désigner quatre de ses membres pour faire partie du Comité des habitations à bon marché du départemennt de la Seine ;

Sur le rapport de sa 7e Commission,

Délibère :

MM. Barrier, Colly, Landrin et Ernest Moreau sont désignés pour faire partie du Comité des habitations à bon marché du département de la Seine.

Discussion du budget de l'Assistance publique pour 1897. — Proposition de M. Lerolle tendant à la construction de maisons ouvrières à petits loyers sur les terrains de l'Assistance publique.

(*Extrait du procès-verbal de la séance du 30 décembre 1896.*)

. . . .

M. Lerolle. — Sans vouloir entrer même un instant dans la discussion générale, je viens poser une question à laquelle je demande qu'il soit répondu lors de la discussion du compte. Il s'agit de ressources que l'Assistance publique peut se procurer tout en faisant une œuvre utile.

Tout le monde se préoccupe de la question, si grave, des logements à petits loyers. Cette question est d'autant plus intéressante que très malheureusement, chaque fois que nous faisons une opération de voirie, ces logements disparaissent et sont remplacés par des maisons à loyer plus cher.

Or, l'Assistance publique possède des terrains dont elle ne tire que peu ou pas de profit. Pourquoi n'y bâtirait-elle pas des maisons-types pour les ouvriers ?

En le faisant, elle donnerait la vie à des quartiers que ces terrains inutilisés transforment en déserts, elle rendrait service à

beaucoup de braves gens et en outre elle ferait certainement un placement plus avantageux que les placements actuels.

Je ne fais que poser la question aujourd'hui et je dépose la proposition suivante :

Le Conseil

Délibère :

L'Administration et la 5e Commission sont invitées à étudier la mise en valeur des terrains faisant partie du domaine de l'Assistance publique. par la construction de maisons à petits logements.

Signé : LEROLLE.

Renvoyée à la 5e Commission et à l'Administration.

Note insérée dans le *Bulletin municipal officiel* du 21 janvier 1897 sur la création d'habitations à bon marché dans le département de la Seine.

Une des questions qui préoccupent le plus l'opinion publique est celle de l'habitation. Chacun a pu constater, surtout dans les grandes agglomérations, combien le logement des travailleurs laisse parfois à désirer sous le rapport de la disposition des lieux, de la suffisante quantité de place, d'air et de lumière. On a depuis longtemps signalé les fâcheuses conséquences que pouvait entrainer cet état de choses au double point de vue de l'hygiène et de la moralité, et le législateur s'est appliqué à y porter remède.

La loi du 30 novembre 1894 a eu pour but d'encourager la création de logements *salubres et à bon marché*. A cet effet, elle a accordé certains avantages aux constructeurs ou acquéreurs de maisons dont les logements répondent à cette double condition. Ainsi, toute nouvelle maison est exemptée, pendant cinq ans, des contributions foncière et des portes et fenêtres; les sociétés qui ont pour objet la construction ou la vente de pareilles maisons ont la faculté de recevoir des prêts, à un taux très réduit, des établissements de bienfaisance et de la Caisse des dépôts et consignations; elles jouissent, en outre, de nombreuses exemptions d'impôts, tels que patente, timbre, etc.; les acquéreurs ou constructeurs de maisons individuelles, qui se libèrent du prix de leur habitation par annuités, peuvent passer avec la Caisse des dépôts et consignations des contrats d'assurance ayant

pour but de garantir le paiement des annuités restant à échoir à la mort de l'assuré ; en cas de vente d'une maison individuelle, l'acquéreur a la faculté d'acquitter par acomptes les droits de mutation, etc.

Toutes les questions intéressant les habitations à bon marché dans le département de la Seine sont examinées par un *comité local* composé de conseillers généraux et de personnes spécialement versées dans les questions d'hygiène, de construction et d'économie sociale.

Les intéressés peuvent s'adresser pour les renseignements à M. Baulez, secrétaire du Comité, à l'annexe Est de l'Hôtel de Ville, rue Lobau, 2, de 9 heures à midi.

TABLE CHRONOLOGIQUE DES MATIÈRES

1870 à 1879.

Néant.

1880

1881

1882

1883

---

(1) Toutes les propositions et communications contenues dans ces annexes sont commentées par M. Amouroux, rapporteur.

1889

1890

1891

1893

1894

1895

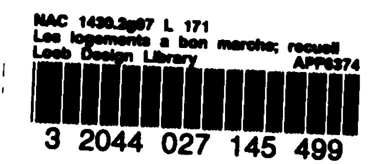
1896

TABLE SYSTÉMATIQUE DES MATIÈRES

Pages.

236. — Imprimerie municipale, Hôtel de Ville. — 1897.

Date Due



Lambeau, Lucien, ed.

Les logements à bon marché...

68550

